

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 35/69
ze dne 19.6.2026

k návrhu úplatného nabytí pozemků parc. č. 158/1, 158/4, 158/5 a 183/2, v k.ú. Štěrboholy, obec Praha z vlastnictví České tiskové kanceláře do vlastnictví hl. m. Prahy

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

úplatné nabytí pozemků parc. č. 158/1, o výměře 5739 m², ostatní plocha, manipulační plocha, parc. č. 158/4, o výměře 1042 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba č.p. 56, parc. č. 158/5, o výměře 160 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.e., parc. č. 183/2, o výměře 149 m², ostatní plocha, neplodná půda, to vše v k.ú. Štěrboholy, obec Praha z vlastnictví České tiskové kanceláře, IČO 47115068, do vlastnictví hl. m. Prahy s doplatkem ve výši 76.880.000 Kč ve prospěch České tiskové kanceláře, a to dle přílohy č.1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 22.6.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-13936
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Stejnopis č.

KUPNÍ SMLOUVA

č. KUP/.../...../2026

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
dle § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších
předpisů (dále jen jako „**občanský zákoník**“),
(dále jen jako „**smlouva**“ nebo „**kupní smlouva**“)

Česká tisková kancelář

se sídlem Opletalova 919/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
zastoupená Mgr. Jaroslavem Kábelem, generálním ředitelem
IČO: 471 15 068
DIČ: CZ47115068, plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. A 7583
bankovní spojení: účet č. 1585711004/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and
Slovakia, a.s.

(dále jen jako „**prodávající**“) na straně jedné

a

hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1
zastoupené Mgr. Pavlou Dytrychovou, ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu hlavního
města Prahy
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581, plátce DPH

(dále jen jako „**kupující**“) na straně druhé

(společně dále jen jako „**smluvní strany**“)

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 158/1, 158/4, 158/5 a 183/2, vše v kat. území Štěrboholy, obec Praha, tak, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 48 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, což prodávající dokládá výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy.
2. Předmětem koupě podle této smlouvy jsou pozemky:
 - parc. č. 158/1 – ostatní plocha, manipulační plocha,
 - parc. č. 158/4 – zastavěná plocha a nádvoří, kdy součástí pozemku je stavba č.p. 56, jiná stavba,
 - parc. č. 158/5 – zastavěná plocha a nádvoří, kdy součástí pozemku je stavba bez čp/če, garáž,
 - parc. č. 183/2 – ostatní plocha, neplodná půda,vše v kat. území Štěrboholy, obec Praha, tak, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 48 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen jako „**předmět koupě**“).
3. Předmět koupě a jeho stav je popsán ve Znaleckém posudku č. 5870/563/2025 ze dne 25.7.2025 vyhotoveném společností PROSCON, s.r.o., IČO: 49356381, sídlem K Lochkovu 661/39, 154 00 Praha 5 (dále jen jako „**znalecký posudek**“), který tvoří **Přílohu č. 2** této smlouvy.

II.

1. Prodávající prodává předmět koupě uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi s jeho vlastnictvím spojenými, a kupující jej kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví. Prodávající prohlašuje a kupující bere na vědomí, že součástí anebo příslušenstvím předmětu koupě jsou veškeré objekty, které se nachází na/v/pod předmětem koupě a jsou uvedené v **Příloze č. 3** této Smlouvy.
2. Prodávající prohlašuje a zaručuje kupujícímu, že:
 - a) je oprávněn předmět koupě bez omezení zcizovat,
 - b) s výjimkou práv třetích osob, které užívají části předmětu koupě na základě v minulosti uzavřených nájemních smluv a jejichž seznam obsahující identifikaci příslušných smluvních stran, doby nájmu, výše nájemného a úplat za poskytované služby a délky výpovědní doby, tvoří **Přílohu č. 4** této smlouvy (dále jen jako „**nájemní smlouvy**“), válečných hrobů ve smyslu zákona č. 122/2004 Sb., o válečných hrobech a pietních místech a o změně zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, které se nachází na předmětu koupě, a jejichž přibližné umístění na předmětu koupě je zobrazeno na orientačním situačním plánu tvořícím **Přílohu č. 5** této smlouvy (dále jen jako „**hroby**“), odstaveného vozidla – autobusu tovární značky Iveco, RZ: 3SV9562, VIN: NMS080A000T800135, jehož vlastník není prodávajícímu znám (dále jen jako „**autobus**“) a možného znečištění podloží pod předmětem koupě provozními kapalinami z vozidel vzhledem k užívání části předmětu koupě třetími stranami na základě nájemních smluv jako parkoviště či autoopravny (dále jen jako „**znečištění**“) (nájemní smlouvy, hroby, autobus a znečištění dále společně také

jen „přípustné zatížení“), na předmětu koupě nevážnou žádné dluhy, zejména nedoplatky na jakýchkoliv peněžních platbách vztahujících se k předmětu koupě, věcná břemena, nájemní, podnájemní, předkupní, zástavní, zadržovací nebo jiná zajišťovací práva třetích osob, a ani jiné právní závazky bez ohledu na to, zda se tato práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, a u těch práv, která se do katastru nemovitostí zapisují, prodávající prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k předmětu koupě nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto a rovněž, že právní vztahy k předmětu koupě nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné,

- c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně předmětu koupě zakládaly práva uvedená v písm. b) tohoto odstavce s výjimkou přípustného zatížení a prodávající neučinil žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k předmětu koupě na jiné osoby ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku; žádná třetí osoba nebude převodem vlastnického práva k předmětu koupě dle této smlouvy na kupujícího dotčena ve svém právu a nebude oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této kupní smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,
- d) ke dni podpisu této kupní smlouvy si žádná třetí osoba nečiní vůči prodávajícímu jakékoliv právo nebo nárok s výjimkou práv či nároků vyplývajících z přípustného zatížení (zejména nárok na právo vlastnické, nájemní či právo odpovídající věcnému břemenu) ve vztahu k předmětu koupě, vyplývající zejména z restitučních, rehabilitačních a jiných obdobných předpisů, a s výjimkou práv či nároků vyplývajících z přípustného zatížení neexistuje jakýkoliv důvod zahájení nebo vedení soudního, správního nebo jiného řízení před orgánem veřejné moci, rozhodcem, arbitrem anebo jiným obdobným orgánem ohledně předmětu koupě, které by mohlo ohrozit zájmy kupujícího související s touto smlouvou,
- e) ke dni uzavření této smlouvy není vůči prodávajícímu vedeno soudní, správní, rozhodčí, exekuční, insolvenční nebo jiné řízení před jakýmkoli orgánem veřejné moci, statním či samosprávným orgánem, rozhodčím soudem nebo rozhodcem anebo jiným obdobným orgánem, týkající se případných finančních nebo jiných závazků prodávajícího, které by mohlo ovlivnit právní titul prodávajícího, resp. jeho vlastnictví, k předmětu koupě či převod vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího dle této smlouvy, a s výjimkou přípustného zatížení ani zahájení takového řízení v blízké budoucnosti nehrozí, stejně tak neběží žádné spory týkající se nájemních vztahů s výjimkou žaloby na zaplacení dlužného nájemného proti společnosti LogiMap s.r.o., IČ: 24740811, jak je specifikována v Příloze č. 4 této smlouvy, a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před příslušným katastrálním úřadem týkající se předmětu koupě, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět koupě určitým způsobem nebo všeobecně jako takový,
- f) nemá žádné splatné a neuhrazené závazky nebo daňové nedoplatky ve vztahu ke správcům daně, které by vedly nebo mohly vést ke vzniku zástavního práva na předmětu koupě nebo jiného zatížení předmětu koupě či k jeho poškození výkonem rozhodnutí,
- g) k převodu předmětu koupě z vlastnictví prodávajícího do vlastnictví kupujícího nejsou zapotřebí souhlasy třetích osob,
- h) předmět koupě je způsobilý k řádnému užívání a s výjimkou přípustného zatížení na něm nevážnou žádné skryté vady faktické ani právní, které by jeho řádné užívání omezovaly

nebo znemožňovaly a je způsobilý k užívání dle účinných právních předpisů, povolení, souhlasů a rozhodnutí orgánů veřejné moci,

- i) podpisy a plnění této smlouvy ze strany prodávajícího nebudou mít za následek porušení nebo nesplnění jakéhokoliv ujednání, smlouvy, rozhodnutí nebo zákona, jehož je prodávající, stranou nebo adresátem,
- j) v době od podpisu této smlouvy neučiní žádné právní jednání, na základě, kterého by se jakékoli z výše uvedených prohlášení anebo jeho část stalo neproveditelným či nepřesným, a to s výjimkou přípustného zatížení a právních jednání výslovně předvídaných v této smlouvě,
- k) s výjimkou přípustného zatížení výše uvedená prohlášení garantují stav předmětu koupě, jenž bude existovat po celou dobu od okamžiku uzavření této smlouvy až do okamžiku převodu vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího,
- l) do předmětu koupě jsou dodávána následující média či služby, jejichž spotřeba či využití jsou následně rozpočítávány třetím stranám užívajícím části předmětu koupě na základě nájemních smluv:
 - **elektřina:** smlouva uzavřená se společností Pražská energetika, a s., IČ: 601 93 913;
 - **voda:** smlouva uzavřená se společností Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IČ: 256 56 635;
 - **odvoz odpadu:** smlouva uzavřená se společností MIKAPA plus, s.r.o., IČ: 257 46 197;
 - **úklidové služby:** smlouva uzavřená se společností Eighty-Two Cars s.r.o., IČ: 06851495;
 - **kamerový systém:** smlouva uzavřená se společností ALTIS SECURITY, s.r.o., IČ: 257 13 701

(dále společně jen jako „**služby**“), a prodávající poskytne kupujícímu součinnost s převodem v tomto odst. 2 písm. l) uvedených smluvních vztahů na osobu kupujícího. Seznam smluv o dodávkách služeb obsahující identifikaci příslušných smluvních stran, doby trvání, výše odměn za poskytované služby a délky výpovědní doby, tvoří Přílohu č. 6 této smlouvy.

- 3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení prodávajícího uvedené v odst. 2 písm. a) až l) tohoto článku, jakožto rozhodných okolností pro uzavření této smlouvy, ukáže nepravdivým, nepřesným, neúplným, matoucím, klamavým a/nebo zavádějícím, bude kupující oprávněn vůči prodávajícímu požadovat náhradu škody či slevu z kupní ceny ve výši, v jaké mu vznikla dle prokazatelných důkazů nebo v jaké výši vznikla škoda uvedením takové skutečnosti do souladu s příslušnými prohlášeními a zárukami, a/nebo bude oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit.
- 4. Kupující prohlašuje, že byl seznámen se současným fyzickým a právním stavem předmětu koupě a předmět koupě kupuje a přejímá ve stavu, v jakém se nachází, stav předmětu koupě je mu znám a v žádném ohledu nebrání uzavření a plnění této smlouvy ze strany kupujícího.
- 5. Kupující si je plně vědom existence přípustného zatížení a všech důsledků s přípustným zatížením spojených, nemá nárok na jakoukoliv kompenzaci či slevu z kupní ceny nebo jakékoli jiné finanční plnění v souvislosti s existencí přípustného zatížení a přípustné zatížení není vadou předmětu koupě a v žádném ohledu nebrání řádnému plnění této smlouvy ze strany kupujícího.

III.

1. Kupní cena stanovená na základě znaleckého posudku za předmět koupě činí **76.880.000,- Kč** (slovy: sedmdesát šest milionů osm set osmdesát tisíc korun českých), je kupní cenou konečnou, jelikož dodání předmětu koupě (nemovitá věc) dle této smlouvy je osvobozeno od DPH dle ust. § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
2. Kupní cenu uvedenou v odst. 1 tohoto článku se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu v plné výši na účet vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č. účtu: 1585711004/2700, variabilní symbol: 00064581 (IČ kupujícího), a to do 60 dnů ode dne doručení vyrozumění Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího k předmětu koupě dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Za den zaplacení kupní ceny se považuje den připsání platby na účet prodávajícího.

IV.

1. Vlastnické právo k předmětu koupě podle této smlouvy nabude kupující jeho vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, a to s právními účinky k okamžiku, kdy návrh došel uvedenému katastrálnímu úřadu.
2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracoviště Praha, učiní kupující v nejbližší možné lhůtě po nabytí účinnosti této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ponese kupující.
3. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
4. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.
5. Prodávající předá kupujícímu nejpozději do 30 dnů od zaplacení kupní ceny, pokud se strany nedohodnou jinak, v listinné podobě nebo v elektronické podobě ve formátu PDF (případně jiném dohodnutém formátu) na elektronickém nosiči dat (USB flash disk) následující dokumentaci:
 - a) platné nájemní smlouvy (včetně dodatků),
 - b) platné smlouvy o dodávkách služeb (včetně dodatků) zajišťující běžný provoz předmětu koupě,
 - c) dostupné další dokumenty a informace, např. výkresy, situační plány, stanoviska a povolení úřadů v souvislosti s předmětem koupě, které má k dispozici.

O předání dokumentace uvedené v tomto odstavci 5. bude sepsán protokol podepsaný oběma smluvními stranami.

6. Jakékoli užitky vzniklé na základě či v souvislosti s kteroukoli nájemní smlouvou náležejí prodávajícímu do okamžiku předání předmětu koupě (včetně); ode dne následujícího náležejí tyto užitky kupujícímu. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu veškerou dokumentaci týkající se nájemních smluv platných ke dni uzavření této smlouvy společně s veškerými případnými finančními prostředky představujícími aktuální výše jistoty (kauce), které prodávající obdržel na základě nájemních smluv, nejpozději v den předání předmětu koupě kupujícímu dle této smlouvy.
7. Prodávající předá kupujícímu předmět koupě nejpozději do 30 dnů od zaplacení kupní ceny, pokud se strany nedohodnou jinak, na základě předávacího protokolu, který bude podepsán oběma smluvními stranami, a ve kterém bude zaznamenáno mj. následující:
 - a) předání vstupních klíčů do předmětu koupě a objektů pod/v/na něm umístěných,
 - b) stavy měřidel dodávaných médií (elektřina, voda).Převzetím předmětu koupě náleží kupujícímu plody a užitky předmětu koupě a přechází na něj nebezpečí škody na předmětu koupě.
8. Kupující se zavazuje převést na sebe služby nejpozději do 90 dnů od zaplacení kupní ceny. V případě, že kupující na sebe nepřevéde služby v uvedené lhůtě, je prodávající oprávněn příslušné smlouvy týkající se dodávek služeb bez zbytečného odkladu sám ukončit.

V.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu prodávajícího nebo kupujícího uvedenou v této smlouvě. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků této smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.
3. Smluvní strany sjednávají, že je možné doručovat písemnosti i do datových schránek smluvních stran. V takovém případě se doručování řídí platnou právní úpravou.

VI.

1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto kupující potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. X/XX ze dne XX.XX.XXXX.
3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejích částí.

4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené kupujícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
5. 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 (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí kupující.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. – VI. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
7. Kupující zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
8. Tato kupní smlouva je vyhotovena v sedmi autorizovaných výtiscích, z nichž šest obdrží kupující a jeden prodávající.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle odst. 5 tohoto článku.
10. Následující Přílohy jsou připojeny k této smlouvě a tvoří její nedílnou součást:
 - Příloha č. 1: List vlastnictví
 - Příloha č. 2: Znalecký posudek č. 5870/563/2025 ze dne 25. 7. 2025
 - Příloha č. 3: Seznam součástí a příslušenství předmětu koupě
 - Příloha č. 4: Seznam nájemních smluv
 - Příloha č. 5: Orientační situační plán válečných hrobů umístěných na předmětu koupě
 - Příloha č. 6: Seznam smluv o dodávkách služeb

11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

V Praze dne:.....

V Praze dne:.....

.....
Česká tisková kancelář
Mgr. Jaroslav Kábele
generální ředitel

.....
hlavní město Praha
Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru majetkových agend
Magistrátu hl. m. Prahy

Příloha č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2026 08:43:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260330071320 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732516 Štěrboholy

List vlastnictví: 48

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000 Praha 1	47115068	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
158/1	5739	ostatní plocha	manipulační plocha	
158/4	1042	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Štěrboholy, č.p. 56, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 158/4				
158/5	160	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 158/5				
183/2	149	ostatní plocha	nepłodná půda	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 158/1, Parcela: 158/4, Parcela: 158/5, Parcela: 183/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 517/1992 Protokol ze dne 20.11.1992.

POLVZ:114/1994

Z-7500114/1994-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 47115068

o Vznik práva ze zákona zákon č. 517/1992 PROTOKOL ZE DNE 20.11.92.

POLVZ:114/1994

Z-7500114/1994-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 47115068

o Rozhodnutí 1729/1976 GP 244-19/94 PN 244.

POLVZ:116/1994

Z-7500116/1994-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 47115068

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2026 08:43:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732516 Štěrboholy

List vlastnictví: 48

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Rozhodnutí 9399/1970 GP 244-19/94 PN 244
ROZHODNUTÍ O CP.56 ZE DNE 3.1.1974.

POLVZ:117/1994

Z-7500117/1994-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 47115068

- o Smlouva kupní ze dne 22.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.12.2004.

V-52040/2004-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 47115068

- o Smlouva směnná ze dne 21.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.01.2008.

V-1900/2008-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 47115068

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.03.2026 09:13:21

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Znalecký posudek č. 5870/563/2025

Předmět znaleckého posudku:

**Ocenění nemovitostí – pozemků zapsaných na LV č. 48 v k.ú. Štěrboholy,
obec Praha, okres Hlavní město Praha**

Zadavatel: **Hlavní město Praha**
zastoupené odborem hospodaření s majetkem MHMP
IČO: 00064581
Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1

Zhotovitel: **PROSCON, s.r.o.**
IČO: 49356381
K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5

Konzultant: není

Obor: **Ekonomika**

Odvětví: **Oceňování nemovitých věcí**

Znalecký posudek byl zpracován dne: 25. 07. 2025

Číslo vyhotovení: 1 z celkem 3

Obsah

1	Zadání znaleckého posudku	3
1.1	Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku	3
1.2	Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	3
1.4	Předpoklady posouzení	3
2	Výčet podkladů	4
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	4
2.2.1	Informace a dokumenty od zadavatele	4
2.2.2	Zákony a jiné předpisy	4
2.2.3	Znalecké standardy	4
2.2.4	Odborné publikace	5
2.3	Věrohodnost zdrojů dat	5
3	Nález	5
3.1	Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování	5
3.1.1	Názvosloví	5
3.1.2	Metodologie ocenění	7
3.1.2.1	Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku	7
3.1.2.2	Porovnávací způsob	8
3.1.2.3	Výnosový způsob	8
3.1.2.3.1	Metoda výpočtu se zásobitelem	8
3.1.2.3.2	Metoda Diskontovaného Cash Flow	8
3.1.2.4	Nákladový způsob	9
3.2	Výčet těchto dat	9
3.2.1	Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí	9
3.2.1.1	Situace a skutečné využití oceňovaných nemovitostí	9
3.2.2	Další data použitá pro posouzení	9
3.2.2.1	Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku stavební.	9
4	Posudek	10
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	10
4.1.1	Výčet použitých metod posouzení	10
4.2	Výsledky analýzy dat	10
4.2.1	Ocenění porovnávací metodou	10
4.2.1.1	Hodnota oceňovaného pozemku	10
5	Odůvodnění	14
5.1	Interpretace výsledků analýzy dat	14
5.2	Kontrola postupu znalce	15
6	Závěr	15
6.1	Citace zadané odborné otázky	15
6.2	Odpověď	15
7	Přílohy	15
7.1	Seznam příloh	15
8	Ostatní údaje	31
8.1	Konzultant	31
8.2	Odměna	31
8.3	Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku	31
8.4	Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí	31
8.5	Znalecká doložka	31

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku: stanovte obvyklou cenu nemovitostí – pozemků zapsaných na LV č. 48 v k.ú. Štěrboholy, obec Praha, a to včetně všech součástí a příslušenství (dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek,“).

Posouzení je prováděno k datu 17.06.2025.

Hledanou kategorií je obvyklá cena ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších.

Oceňovaná nemovitost bude oceněna v souladu s jejím skutečným stavem ve smyslu jejího skutečného využití.

1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Posouzení je vyžadováno za účelem stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro přípravu jednání o rozhodování o možném případném uzavření dohody o převodu vlastnického práva.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4 Předpoklady posouzení

Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

Znalec nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování znaleckého posudku.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými právními a technickými normami.

Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé znalci k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné vždy jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v něm uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry znalce.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- informace zjištěné při místním šetření nebo ohledání;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- Objednávka

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, www.cuzk.cz
 - zejména výpis z LV č.48
2. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, www.czso.cz
3. Statistiky a predikce České národní banky, www.cnb.cz
4. Letecké snímky, www.cuzk.cz, www.mapy.cz
5. Územně plánovací dokumentace územně samosprávných celků

Další zdroje:

1. www.sreality.cz
2. www.realtymix.centrum.cz
3. další realitní servery

2.2.2 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších
4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění předpisů pozdějších

2.2.3 Znalecké standardy

1. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2020
2. The Appraisal Foundation: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021
3. International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2020
4. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
5. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

2.2.4 Odborné publikace

1. Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. CERM, Brno, 1997
2. Bradáč A., Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v ČS, a.s. CERM, Brno 2000
3. Bradáč A., Kledus M., Weigel L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, I.-IV. díl. CERM, Brno 2002
4. Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno s.r.o., 2001
5. Bradáč A. a kol.: Úřední oceňování majetku, CERM Brno s.r.o., 2001-2010
6. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE, Praha 1999
7. Bradáč A., Fiala J. a kol.: Rádce majitele nemovitosti. LINDE, Praha, 1998
8. Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z. LINDE, Praha 2001
9. Jokl M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VŠE IOM, Praha 1999
10. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha 1996
11. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí, Výnosový přístup, Textová část - cvičení. Oeconomica, Praha 2009
12. Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007
13. Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Ekopress, Praha 2006
14. Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, Praha 2004

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyl zjištěn žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

3 Nález

3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Podle zákona o cenách je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími a na straně druhé prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nezbytné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřně ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Fair value (reálná hodnota)

V souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS 39, odst. 9) se fair value rozumí částka, za níž by bylo možné aktivum nebo závazek směnit, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

Cena mimořádná

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

Cena zjištěná

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena pořizovací (cena historická)

Jedná se o cenu, za kterou bylo věc možno pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci jako cena, za kterou byla věc pořízena a náklady s jejím pořízením související.

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota (časová cena)

Věcná hodnota (někdy též „substanční hodnota“ či „časová cena“ věcí, německy „Sachwert“, u staveb též „Bauwert“) je reprodukční cenou věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity použití, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“, kdy nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosová hodnota

Jedná se o součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z majetku. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z daného majetku.

U nemovitostí se zjistí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota (CV) vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Někdy tato hodnota bývá označována jako NPV (Netto Present Value – čistá současná hodnota).

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je hodnotou zjištěnou metodou porovnání, jejíž myšlenkou je srovnávání oceňované věci s věcmi porovnatelnými, u nichž jsou informace o cenách či hodnotách.

Výchozí cena

V rámci výpočtu některé z výše uvedených cen (hodnot) nemovitostí se tato cena používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. představuje reprodukční cenu.

Jednotková cena, základní cena

Jedná se o cenu za jednotku (m³, m², m, ks, ha, t), když v praxi oceňování nemovitostí se používají:

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

V praxi se pak používají i specifické jednotkové ceny, a to:

ZC základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení

ZCU základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod.

3.1.2 Metodologie ocenění

3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku

Oceňováním nemovitého majetku se zabývá celá řada učebnic, studií a knih. Základní metodické přístupy k oceňování nemovitého majetku jsou stejné, jako v případě oceňování jakéhokoliv jiného majetku.

Situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, stabilita či rozkolísanost, principy rovnováhy, konkurenční prostředí, očekávání, předpokládané změny a pravděpodobné trendy, druhy a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení ekonomických, fyzikálních, sociálně demografických a politicko správních vlivů, to vše jsou některé z hlavních cenotvorných stimulů, které na trhu s nemovitostmi působí, a které mají přímý či zprostředkovaný dopad na tržní hodnotu.

Je tedy nezbytné, aby v rámci oceňovacího procesu byly tyto stimuly vyhledány, pojmenovány, analyzovány a zváženy, to vše s přihlédnutím k účelu ocenění.

Tento vlastní proces na základě shora uvedených podkladů se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

- na bázi porovnání,
- na bázi očekávaných výnosů a
- na bázi vynaložených nákladů.

Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u nichž byly v nedávné době na trhu realizovány transakce. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně u podobné nemovitosti dosažené na volném trhu s eventuálním zohledněním případných odlišností a časového odstupu.

Přístup na bázi kapitalizace výnosů je založen převážně na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užitné hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti po dobu existence tohoto efektu. Budoucí výnosy je nutné přepočítat na současnou hodnotu peněz pomocí tzv. kapitalizace.

Přístup na bázi nákladů je založen převážně na technickém pohledu na nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně řečeno její výše by měla odpovídat na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na novou výstavbu oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákupu pozemku.

Při hledání obvyklé ceny či tržní hodnoty je třeba za klíčový považovat přístup na bázi porovnání. Substituce na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobektivnějším a nejspolehlivějším nástrojem, proto je tento přístup v normálním tržním prostředí nejpřirozenější a nejvíce frekventovaný. Je skutečnou reflexí stavu trhu a jeho logika je jasná a průhledná, zatímco výnosový i nákladový přístup skrývají více rizik, jejich techniky jsou přece jen komplikovanější, působí zprostředkovaně a hrozí u nich větší nebezpečí, že jejich vazba na reálný trh nebude ve všech směrech respektována, a že více či méně mohou reprezentovat spíše krajní hodnoty.

3.1.2.2 Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací metoda dává nej přesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti na trhu se vytváří v konkrétních podmínkách. Odhadce by měl co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich použitelnost k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

3.1.2.3 Výnosový způsob

Výnosové metody jsou z pohledu teorie základním způsobem oceňování majetku (tedy i nemovitosti), který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se často používá metoda aplikace výpočtu se zásobitelem:

$$VHN = \dot{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

kde:

- $\dot{C}V$ = čistý výnos nemovitosti
- r = míra výnosnosti
- $q = (1 + r)$
- n = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonomická životnost)

Čistý výnos z nemovitosti je stanoven z nájemného. Zjištěná hodnota, neboli hrubé nájemné, je snížena o očekávané platby za daň z nemovitosti, pojistné, náklady na údržbu, správu a provoz. Zůstatková doba užití nemovitosti je stanovena na základě odborného odhadu ekonomické životnosti nemovitosti.

3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow

Pro Ocenění nemovitosti výnosovým způsobem se dále používá metoda Diskontovaného Cash Flow, známá též jako metoda věčné renty. V literatuře se často cituje, že toto je základní a nejkompaktnější výnosová metoda. Východiskem je budoucí výnos z majetku – nájemné. Tento výnos se přitom diskontuje diskontní mírou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra“), která v sobě zahrnuje celou řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

$$VH = \frac{V}{d}$$

kde:

- **VH** je výnosová hodnota (nájemné)
- **d** je diskontní míra věčné renty

3.1.2.4 Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Ocenění může být podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

3.2 Výčet těchto dat

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo provedeno na základě dat uvedených v této kapitole:

3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí

Výpis z katastru nemovitostí

Obec:	554782 Praha
Katastrální území:	732516 Štěrboholy
List vlastnictví:	48

A: Vlastnické právo

Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, 110 00 Praha 1, LV: 48, podíl 1 / 1

B: Nemovitosti

Pozemek:

Parc. č. 158/1

Parc. č. 158/4

Parc. č. 158/5

Parc. č. 183/2

C: Omezení vlastnického práva

Vlastnické právo není omezeno

3.2.1.1 Situace a skutečné využití oceňovaných nemovitostí

Oceňované nemovitosti jsou situovány v k.ú. Štěrboholy, obci Praha.

Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci z ulice U radiály. V okolí oceňované nemovitosti jsou obytné domy (převážně rodinné domy) i stavby občanské vybavenosti. Na oceňovaných pozemcích se vyskytují stavby – viz další popis v posudku. V místě je možné připojení na inženýrské sítě. Podrobný popis oceňované nemovité věci je uveden v dalších částech posudku.

3.2.2 Další data použitá pro posouzení

S ohledem na zvolenou metodu posouzení, jak bude popsána a zdůvodněna v následující části tohoto znaleckého posudku, byla pro posouzení dále použita data potřebná k provedení takového posouzení.

3.2.2.1 Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku stavební.

Analýza trhu v daném místě a čase byla provedena šetřením v součinnosti s Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu v období od 10/2024 do 03/2025. Šetřením byly získány údaje z kupních smluv při transakcích se stavebními pozemky. Pro porovnání byly použity pouze transakce, kde byla

ke druhu pozemku vždy přiřazena jednotková kupní cena.

Ověřené opisy podkladů s uvedením identifikace, druhu, výměry a ceny pozemků ze smluv jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

4 Posudek

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

4.1.1 Výčet použitých metod posouzení

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo s ohledem na charakter předmětu ocenění a dostupné informace provedeno těmito metodami:

- ocenění obvyklou cenou, tj. porovnávací metodou

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Ocenění porovnávací metodou

4.2.1.1 Hodnota oceňovaného pozemku

Ocenění tohoto pozemku bylo provedeno obvyklou cenou, tedy porovnáním skutečně realizovaných prodejů pozemků. Pro objektivní hodnocení byly uvažovány pozemky prodané v období 10/2024 až 03/2025.

Obsah

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky z LV č. 48

Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky z LV č. 48

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 48 pro k.ú. Štěrboholy, obec Praha

Předmětem ocenění jsou:

parc.č. 158/1 - ostatní plocha - manipulační plocha o výměře 5739 m²

parc.č. 158/4 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1042 m². Součástí pozemku je stavba č.p.56

parc.č. 158/5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m². Součástí pozemku je stavba bez č.p. a bez č.e. - garáž

parc.č. 183/2 - ostatní plocha - neplodná půda.

Výše uvedené nemovité věci jsou umístěny na okraji zastavěného katastrálního území Štěrboholy. Nemovitosti jsou situovány mezi ulicemi U radiály a Nad plynovodem. K pozemkům je přístup po zpevněné komunikaci, a to ulicí U radiály. Zpevněná část komunikace končí u vjezdu k oceňovaným pozemkům. Pozemky jsou napojeny na inženýrské sítě. Na oceňovaných pozemcích se vyskytují stavby, z nichž pouze dvě jsou zapsány na příslušném listu vlastnictví.

Na pozemku parc.č. 158/4 se nachází stavba č.p.56. Jedná se o velmi jednoduchou přízemní stavbu bez podsklepení. Stavba byla za dobu existence doplňována o přístavky (některé nejsou doposud zahrnuty v geodetickém zaměření a jsou v nesouladu s katastrem nemovitostí). Stavba je vystavěna z několika konstrukčních systémů. Základy jsou betonové, střecha je plochá z živичnou izolací proti vodě. Podlahy jsou betonové. Výplně otvorů - vrata jsou ocelová. Výplně otvorů okna jsou různého provedení. V objektu je proveden rozvod elektrické energie a vody. Stavba je provozována jako dílna - převážně pro opravy automobilů. Celkově lze konstatovat, že stavba je ve zhoršeném technickém stavu, a to vzhledem ke stáří a omezené údržbě, která je dle sdělení nájemců prováděna pouze nájemníky. Vnitřní vybavení sloužící k provozování dílen není ve vlastnictví vlastníka stavby.

Na pozemku parc.č. 158/5 se nachází stavba řadové garáže bez čísla popisného a bez čísla evidenčního. Jedná se o zděnou přízemní stavbu jednoduchého stavebního provedení. Základy stavby

jsou betonové, nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je plochá a živičným povrchem. Výplně otvorů - vrata jsou ocelová.

Na pozemku parc.č. 158/1 se nacházejí další objekty, které je možné považovat za mobilní zařízení. Jedná se především o mobilní buňky a dále o ocelové konstrukce, převážně bez základů a dalšího vybavení. Tyto objekty nelze považovat za nemovitosti ve smyslu příslušných zákonů. Tato zařízení jsou demontovatelná a netvoří součást pozemku jako stavby zapsané na listu vlastnictví.

Pozemek parc.č. 183/2 má jiné funkční využití než ostatní oceňované pozemky. Jednotková cena i tohoto pozemku je přiznána ve shodné výši jako mají zbylé pozemky, a to z důvodu pravděpodobného celkového jednotného budoucího využití všech pozemků. Pozemek parc.č. 183/2 má vzhledem k celku zanedbatelnou výměru.

Celá koncepce ocenění je provedena na základě možné budoucí využitelnosti pozemku (lepšího možného využití než umožňuje současný stav). Proto je posudek vytvořen pro potřebu využití pozemku pro funkční využití dle územního plánu. Z tohoto předpokladu jednoznačně vyplývá, že pozemek je koncipován pro potřebu nového zastavění dle příslušných omezujících pravidel územního plánu. Taková koncepce posudku tedy zohledňuje nutnost odstranění stávajících staveb i zařízení a současně zohledňuje i další rizika, která jsou v posudku popsána. Výše uvedené zdůvodnění je provedeno z důvodu provedení stanovení celkové ceny nemovitých věcí. Cenová koncepce nepředpokládá další využívání pozemků pokračováním současného stavu, kdy výnos z nemovitosti je nepřiměřeně malý. Proto je k ocenění přistupováno tak, že jsou oceněny pozemky pro dané funkční využití a současně jsou provedeny korekce ceny za omezení a rizika, která se k nemovitým věcem vztahují. Stavby nejsou hodnotné a pro následného případného vlastníka nezajímavé a jsou pouze důvodem pro snížení celkové ceny – viz další podrobné zdůvodnění.

Zpracovatelé posudku při stanovení ceny nemovitých věcí ještě získali informace o finančních příjmech z pronájmů objektů. Tyto získané informace byly aktualizovány do objektivních číselných hodnot. S celkovým upraveným příjmem bylo následně pracováno v souvislosti se stanovením předpokládané ceny stanovené výnosovou metodou. Při předpokládaných nákladech na provoz, správu, pojištění a daňové povinnosti byla stanovena předpokládaná cena výnosovou metodou na cenu **41 500 000,00 Kč**. Takto stanovená cena předpokládá trvání současného stavu (garáže a provoz dílen). Cena stanovená výnosem je výrazně nižší než cena stanovená porovnávací metodou – viz příslušná vysvětlení.

Vztah k územnímu plánu

PLOCHY OBYTNÉ

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro

drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Vztah k cenové mapě

Předmětné oceňované pozemky jsou zahrnuty do platné cenové mapy stavebních pozemků pro rok 2025. Uvedené pozemky jsou oceněny na mapovém listu č. 63 a jednotková cena pozemků podle cenové mapy činí 4 720,00 Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Praha - Štěrboholy			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v k.ú. Štěrboholy v roce 2025. Porovnávaný pozemek má shodné funkční využití s oceňovanými pozemky. Cena pozemku je převzata z kupní smlouvy, která je evidována pod číslem V-5110/2025-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,85	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 679 752	552	12 101,00	0,85	10 285,85

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Praha - Dolní Měcholupy			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek, který byl realizovaný kupní smlouvou v roce 2025. Pozemek je srovnatelný s oceňovanou nemovitostí a dle platného územního plánu je určen pro zastavění. Parametry pozemku pro ocenění jsou velmi podobné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-2221/2025-101. Výsledná cena je upravena koeficientem.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
12 000 000	743	16 150,74	0,90	14 535,67

Název: Pozemek				
Lokalita: Praha - Dolní Měcholupy				
Popis: Předmětem porovnání je pozemek, který byl realizovaný kupní smlouvou v roce 2025. Pozemek je srovnatelný s oceňovanou nemovitostí a dle platného územního plánu je určen pro zastavění podobným typem nemovitostí. Parametry pozemku pro ocenění jsou velmi podobné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-19936/2025-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
14 499 000	1 025	14 145,37	0,90	12 730,83

Název: Pozemek				
Lokalita: Praha - Chodov				
Popis: Předmětem porovnání jsou pozemky, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2024. Pozemky jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí a dle platného územního plánu jsou určeny k zastavění. Parametry pozemků pro ocenění jsou velmi podobné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-78441/2024-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,87	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - časové rozlišení			1,03	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
15 000 000	810	18 518,52	0,90	16 666,67

Minimální jednotková porovnávací cena	10 285,85 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 554,76 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 666,67 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena nemovitých věcí je stanovena porovnávací metodou z již realizovaných obchodních případů, a to vždy v případě prodeje pozemků pro zastavění bytovými objekty. Ocenění popsanych

pozemků má výrazná specifika, ke kterým je nutné přihlédnout. Proto je konečná cena upravena koeficientem 0,80. Tato hodnota vyjadřuje popsání rizika a omezení, která byla při vyhotovení znaleckého posudku nalezena a vyhledána. Výše koeficientu je stanovena se znalostí současné cenové úrovně – zejména stavebních prací. Vzhledem k výraznému a trvalému nárůstu cen stavebních prací má tato hodnota velmi omezenou časovou platnost. Uvedení této skutečnosti do posudku považuje znalecká kancelář za velmi důležitou.

1. současné stavby a jejich provozování nejsou v souladu s platným a schváleným územním plánem - negativní vliv
 2. budoucí vlastník v případě získání vlastnického práva bude nucen současné stavby na pozemcích odstranit - v případě, že bude na pozemcích realizovat novou výstavbu- negativní vliv.
 3. K oceňovaným pozemkům se vztahuje i další dodatečná informace o pravděpodobné existenci hrobů padlých vojáků z druhé světové války, ale i hrobů civilních obyvatel. Tato informace v případě potvrzení má prokazatelně negativní vliv na případnou přípravu další investice na pozemku a přípravu investice finančně zatíží - celkově negativní vliv.
- Výše konečné úpravy ceny je co do užití i výše důvodná.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - manipulační plocha	158/1	5 739	13 554,76		77 790 768
zastavěná plocha a nádvoří	158/4	1 042	13 554,76		14 124 060
zastavěná plocha a nádvoří	158/5	160	13 554,76		2 168 762
ostatní plocha - neplodná	183/2	149	13 554,76		2 019 659
Obvyklá cena před korekcí ceny					96 103 249
Koeficient úpravy dle popsaných omezení			* 0,80	=	76 882 599,20
Celková výměra pozemků		7 090	Hodnota pozemků celkem		76 882 599

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky z LV č. 48

76 882 599,- Kč

Hodnota pozemků	76 882 599 Kč
------------------------	----------------------

Obvyklá cena zaokrouhleno	76 880 000 Kč
slovy: sedmdesát šest milionů osm set osmdesát tisíc Kč	

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následuje rekapitulace zjištěných hodnot oceňovaných nemovitostí včetně jejich součástí a příslušenství:

Hodnota pozemků celkem

76 880 000,00 Kč

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu svého postupu v tomto znaleckém posudku. V rámci této vnitřní kontroly se Znalec soustředil zejména na tyto oblasti:

Výběr zdrojů dat, které v posudku využil – kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti
Sběr dat či jejich vlastní tvorba – kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence

Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku

Provedení analýzy dat a jejich výsledků – kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce

Interpretace výsledků analýz dat – kontrola závěrů jednotlivých analýz ve vztahu k vstupním datům a případně kontrola vzájemné konzistence závěrů jednotlivých dílčích analýz provedených Znalcem

Formulace závěru – kontrola souladu závěru Znalce se zněním odborné otázky, kontrola jednoznačnosti závěru Znalce či kontrola podmínek platnosti závěru či omezení jeho platnosti

Znalec prohlašuje, že provedl kontrolu svého postupu v souladu s výše uvedenými body a že nebyly zjištěny žádné pochybnosti o správnosti, vhodnosti a úplnosti postupu Znalce.

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku: stanovte obvyklou cenu nemovitostí – pozemků zapsaných na LV č. 48 v k.ú. Štěrboholy, obec Praha, a to včetně všech součástí a příslušenství (dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek,,).

6.2 Odpověď

**Obvyklá cena pozemků zapsaných na LV č. 48 v k.ú. Štěrboholy, obec Praha, okres
Hlavní město Praha, a to včetně všech součástí a příslušenství, stanovená ke dni
posouzení činí**

76 880 000 Kč

slovy: slovy: sedmdesát šest milionů osm set osmdesát tisíc Kč

7 Přílohy

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	4
Ortofotomapa	4
Územní plán	1
Fotodokumentace	2
Cenová mapa	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2025 13:50:00

Vyrobeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260130132048 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732516 Štěrboholy

List vlastnictví: 48

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000 Praha 1	47115068	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
158/1	5739	ostatní plocha	manipulační plocha	
158/4	1042	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Štěrboholy, č.p. 56, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 158/4				
158/5	160	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 158/5				
183/2	149	ostatní plocha	nepłodná půda	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 158/1, Parcela: 158/4, Parcela: 158/5, Parcela: 183/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 517/1992 Protokol ze dne 20.11.1992.

POLVZ:114/1994

Z-7500114/1994-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000 Praha 1

ŘČ/IČO: 47115068

o Vznik práva ze zákona zákon č. 517/1992 PROTOKOL ZE DNE 20.11.92.

POLVZ:114/1994

Z-7500114/1994-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000 Praha 1

ŘČ/IČO: 47115068

o Rozhodnutí 1729/1976 GP 244-19/94 PN 244.

POLVZ:116/1994

Z-7500116/1994-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000 Praha 1

ŘČ/IČO: 47115068

Nemovitosti jsou v seznamu obvodu, ve kterém vykonává právní správa katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2025 13:50:00

Listina

- POLVZ:117/1994

2-7500117/1994-101

PC/ICO: 47115068

- V-52040/2004-101

RC/ICO: 47115068

- V-1900/2008-101

RC/IČO: 47115068

E Vetaň bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101. -

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vytvářeno: 30.01.2025 14:20:49

Poznámka: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://czuk.gov.cz/>.

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 158/1 v k.ú. č. 732516

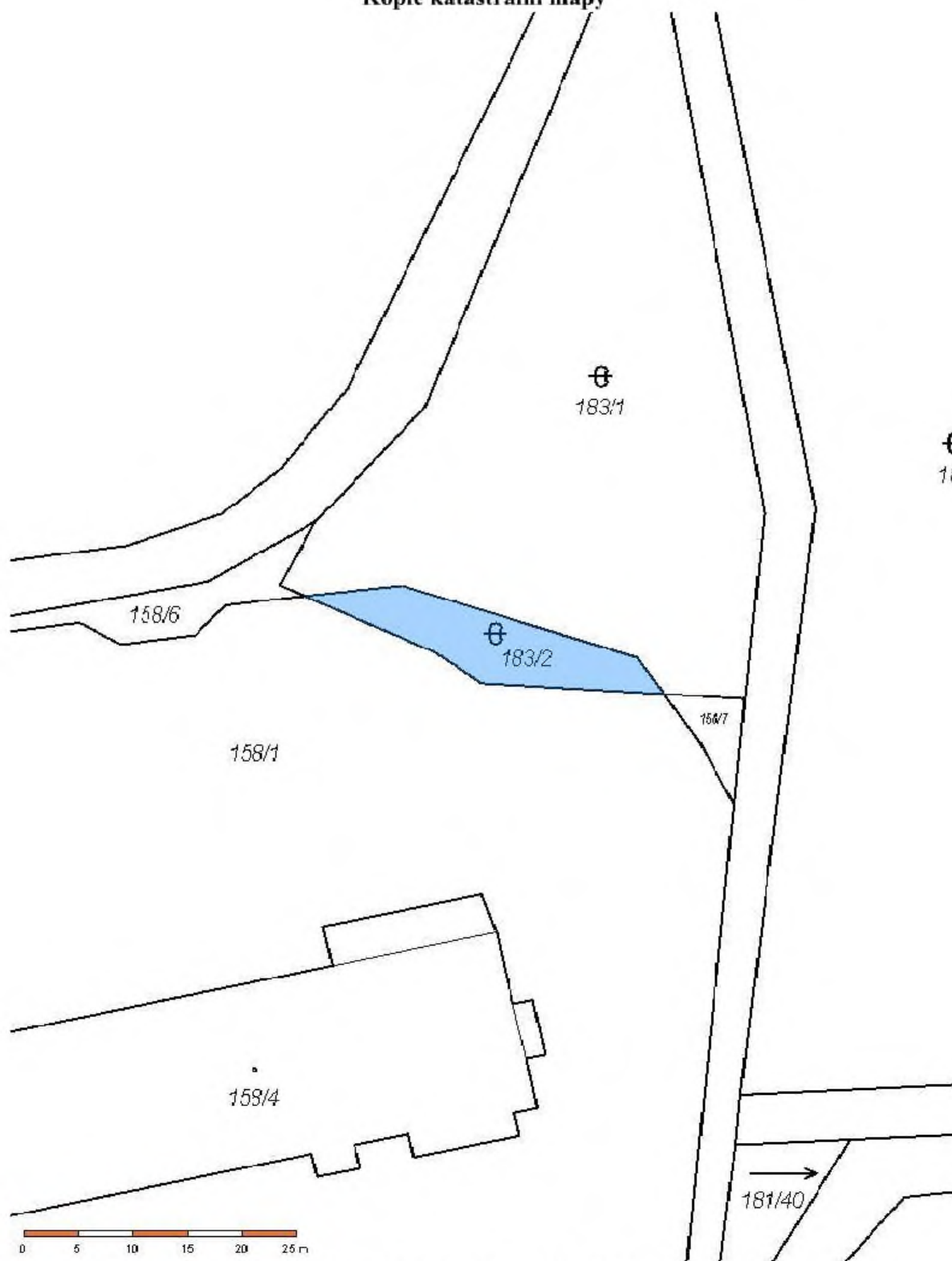
Strana 19

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 158/5 v k.ú. č. 732516

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 183/2 v k.ú. č. 732516

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 158/1 v k.ú. č. 732516

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 158/4 v k.ú. č. 732516

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 158/5 v k.ú. č. 732516

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 183/2 v k.ú. č. 732516





příjezdová komunikace



vjezd



stavba č.p.56



stavba č.p.56



Garáže na parc.č. 158/5



nezapsaný objekt



nezapsaný objekt



nezapsaný objekt



Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2025



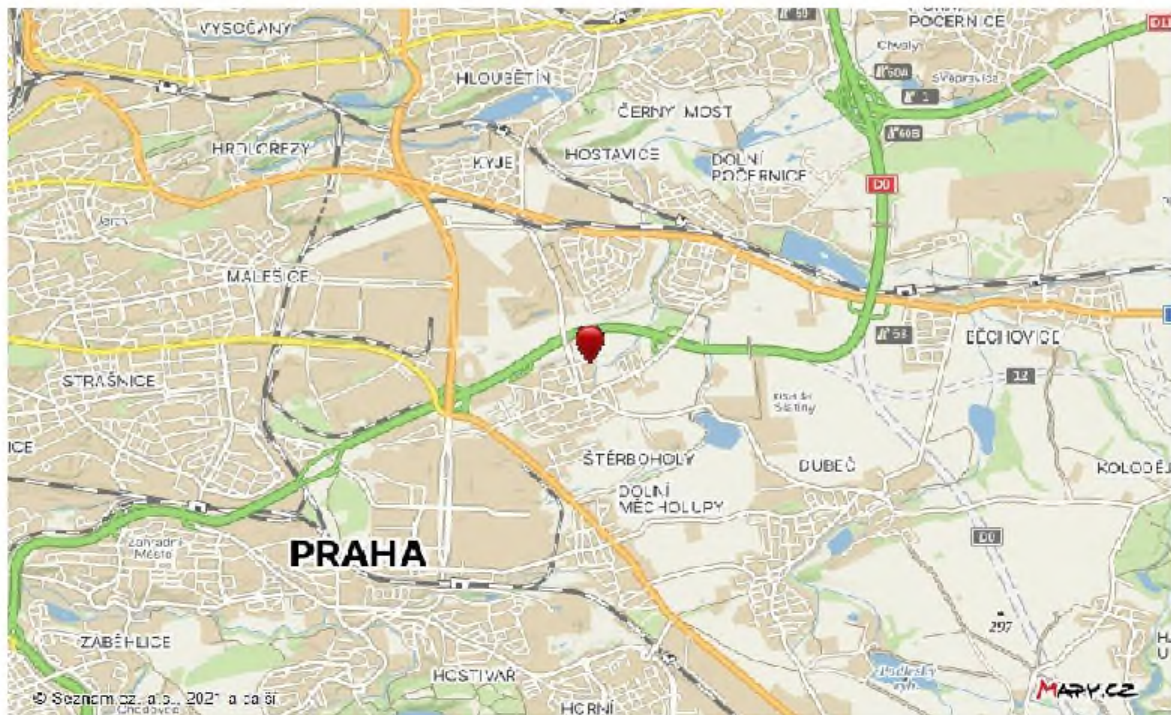
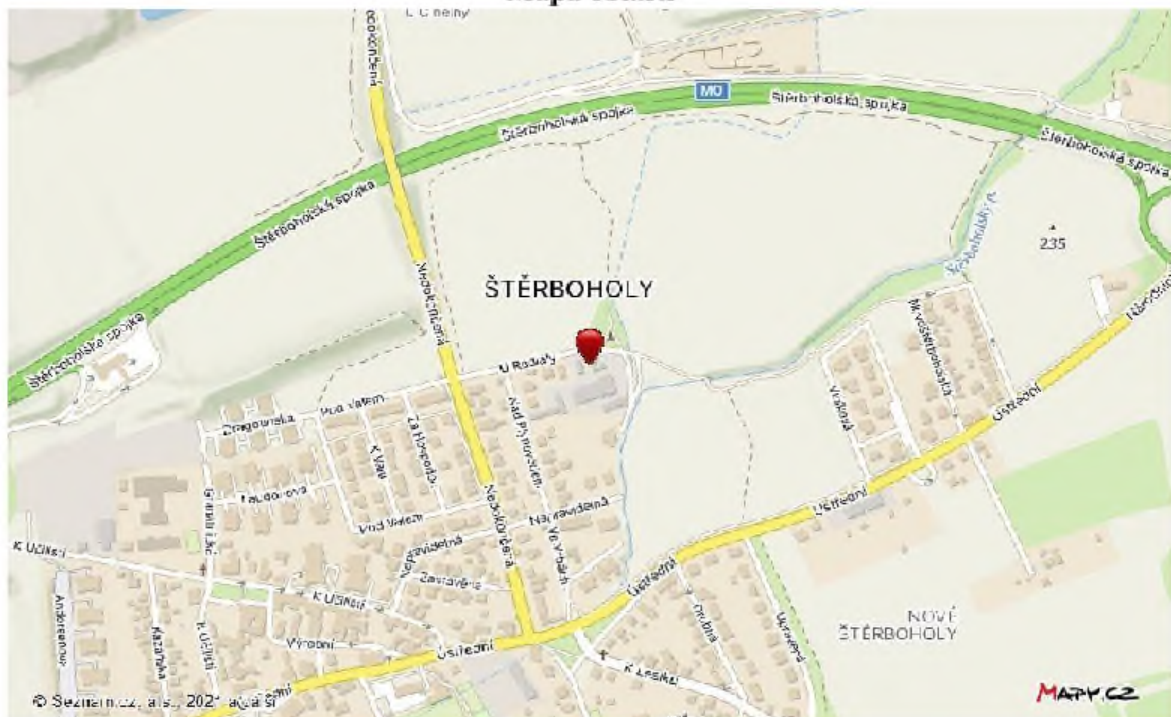
Katastrální území	
Název:	Štěpochov
Parcela	
Číslo parcely:	158/1
Cena 2025	
Mapový list:	63
Cena:	4720 Kč/m ²
Skupina:	4496

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2025

Vytištěno dne: 31.07.2025

Mapa oblasti



Lokalizace nemovitosti

8 Ostatní údaje

8.1 Konzultant

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

8.2 Odměna

Odměna byla sjednána smluvní. Náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona.

8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Jiří Nohejl, Ing. Ondřej Černý, Jan Havlík

8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí

Ing. Jiří Nohejl

8.5 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, specializace Oceňování nemovitého majetku.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5870/563/2025, evidenční číslo položky 059483/2025.

V Praze dne 25.07.2025

Jan Havlík
znalec

Ing. Jiří Nohejl
prokurista

otisk znalecké pečeti

PŘÍLOHA Č. 3 - SEZNAM SOUČÁSTÍ A PŘÍLUŠENSTVÍ PŘEDMĚTU KOUPE

(DŮVĚRNÉ)

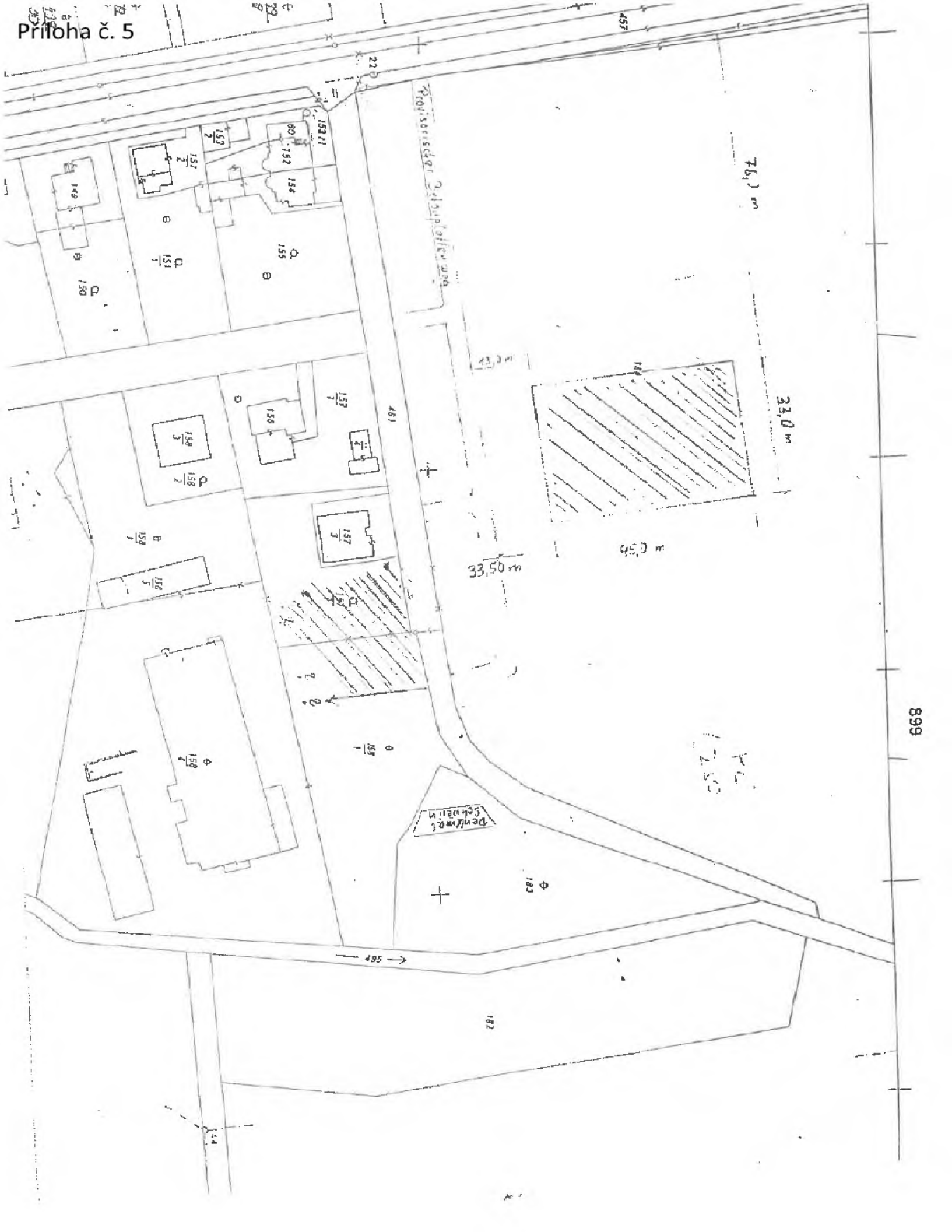
označení	popis	m ²
1 A, B	dílna + zázemí	205,00
1 C	dílna	70,70
1 D	dílna	56,00
1 E, F	dílna	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vchod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

stav k 11.11.2025

SEZNAM NÁJEMNÍCH SMLUV

smluvní strana	IČ	předmět plnění	nájemné/měs. Kč	služby Kč	kauce Kč	přefakturace	trvání	výp.lhůta	valorizace	číslo smlouvy
82 Cars s.r.o.	06851495	hala, kancelář, sklad	37 931 Kč	6 534 Kč	39 100 Kč	elektrina, voda	5.2.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/05
Della Garant s.r.o.	07623461	sklad a kancelář	5 196 Kč	463 Kč	11 730 Kč	elektrina, voda	5.2.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/08
Dudek Jaroslav	--	textilní hala	7 734 Kč	1 215 Kč	7 900 Kč		5.2.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/10
Edison FX3 s.r.o.	05636698	dílna	8 249 Kč	712 Kč	7 900 Kč	elektrina, voda	5.2.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/06
Fialová Lenka	18444067	garáž	3 468 Kč	160 Kč	3 200 Kč	elektrina	5.2.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/14
Illiev Ivo Trifonov	07532351	dílna	17 455 Kč	1 550 Kč	16 700 Kč	elektrina, voda	1.7.22-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/22/07
Krčil Martin	--	sklad	1 178 Kč	124 Kč	10 000 Kč		1.10.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/35
Linhart Vladimír	66896720	stavební buňka	1 364 Kč	383 Kč	3 000 Kč		5.2.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/11
LogiMap s.r.o.	24740811	dílna, garáž, sklad, stavební buňka	49 208 Kč	4 523 Kč	77 956 Kč	elektrina, voda	15.11.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/37
Mňuk Martin	02013673	sklad	5 766 Kč	549 Kč	9 343 Kč	elektrina, voda	1.1.23-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/23/01
Rekolux stav s.r.o.	07961511	garáž, stavební buňka	7 315 Kč	408 Kč	13 200 Kč	elektrina	5.2.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/07

stav k 26.03.2026



Příloha č. 6 - SEZNAM SMLUV O DODÁVKÁCH SLUŽEB

(DŮVĚRNÉ)

	médium	dodavatel	IČ	DIČ	adresa	název smlouvy	číslo smlouvy	platnost
1.	Voda	Pražské vodovody a kanalizace, a.s.	25656635	CZ25656635	Ke Kablo 971, 102 00 Praha 10	Smlouva o dodávce vody č.30264630	18/183/143	08.06.2018 - neurčitá
2.	Elektrina	Pražská energetika, a.s.	60193913	CZ60193913	Na Hroudě 1492/4, 100 00 Praha 10	Smlouva o sdružených službách dodávky elektřiny	142/25/098	od 1.12.2025 do 31.12.2026
3.	Odpady	MIKAPA plus, s.r.o.	25746197	CZ25746197	Dolnoměcholupská 28, 109 00 Praha 10	Smlouva o sběru a odvozu odpadu	10226/07 + dod. 21/007/142, 21/008/143, 21/013/147, 22/019/147, 22/020/147, 22/021/147, 23/004/147, 23/005/147, 23/006/147, 24/036/147, 24/037/147, 24/038/147	01.06.2007 - neurčitá
4.	Úklid	Eighty-Two Cars, s.r.o.	06851495	CZ06851495	U Radiály 56/8, 102 00 Praha 10	Smlouva o poskytování úklidových služeb	25/006/147	01.03.2025 - neurčitá
5.	Kamerový systém	ALTIS SECURITY s.r.o.	25713701	CZ25713701	Podnikatelská 565, Běchovice, 190 11 Praha 9	Návrh smlouvy o záručním, pozáručním servisu, provádění pravidelných funkčních zkoušek a běžné údržbě	21/091/143	20.10.2021 - neurčitá

Důvodová zpráva

Odbor OMA MHMP předkládá k projednání úplatné nabytí pozemků parc. č. 158/1, 158/4, 158/5 a 183/2, zapsaných v Katastru nemovitostí na LV č. 48, to vše v k.ú. Štěrboholy, o celkové výměře 7 090 m², z vlastnictví České tiskové kanceláře, IČO 47115068, do vlastnictví hlavního města Prahy za cenu dle znaleckého posudku.

Materiál je zpracován na základě společného jednání mezi Českou tiskovou kancelář (dále jen „ČTK“) a hl. m. Praha (dále jen „HMP“), ohledně úplatného nabytí oploceného areálu v k.ú. Štěrboholy z vlastnictví ČTK do vlastnictví HMP. ČTK učinilo strategické rozhodnutí stvrzené generálním ředitelem jako statutárním orgánem a rozhodlo ve svých jednáních o prodeji a nabídce hl. m. Praze v návaznosti na doporučení IPR Praha (dle stanoviska). Jedná se o zajištění koncepčního a koordinovaného rozvoje území. Stejně vypořádání záměru doporučuje i MČ Praha Štěrboholy a PDS, p.o., která navíc ve svém vyjádření uvádí, že předmětné pozemky jsou vhodné pro městskou bytovou výstavbu, která by nevyžadovala změnu územního plánu.

Předmětné pozemky se nachází v oploceném areálu společně se zastavěným pozemkem parc. č. 158/4 a 158/5, k.ú. Štěrboholy jejichž součástí jsou stavby. Na předmětných pozemcích se dále nachází plechové objekty nezapsané v katastru nemovitostí, dále panely pro účel užití jako vnitroareálová komunikace, zeleň a náletová zeleň. ČTK je vlastníkem pozemků s veškerým příslušenstvím, tedy včetně objektů a staveb na pozemcích postavených. Na předmětných pozemcích se dále nachází odstavené vozidlo – autobus, jehož vlastník není prodávajícímu znám. Tato skutečnost je uvedena i v kupní smlouvě. Dále je v kupní smlouvě uvedeno možné znečištění podloží pod předmětem koupě provozními kapalinami z vozidel, které není možné prokázat, jelikož nebyly provedeny sondy. Oplocený areál je pronajímán nájemníkům na základě nájemních smluv na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tři měsíce. ČTK nabízí areál jako celek, tedy včetně vztahů s nájemníky, kteří budou informováni o případné změně právního vztahu.

Popis pozemků:

1. **pozemek parc. č. 158/1** vedený jako ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha o výměře 5 739 m². Na pozemku se nachází panely pro účel užití jako pozemní komunikace, část zeleně a plechové objekty.
2. **pozemek parc. č. 158/4** vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 042 m², jehož součástí je stavba s č.p. 56/8, způsob využití jiná stavba.
3. **pozemek parc. č. 158/5** vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m², jehož součástí je stavba bez č.p. s využitím jako garáž.
4. **pozemek parc. č. 183/2** vedený jako ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda o výměře 149 m². Na části pozemku se nachází náletová zeleň.

Na předmětných pozemcích se mají nacházet ostatky padlých vojáků i civilní hroby ze II. světové války. Ostatky jsou ve 3 blocích, přičemž již byly provedeny sondy a částečné exhumace některých hrobů (431 kosterních nálezů). Dalších 173 hrobů mělo na místě zůstat, protože je zde zástavba – dvůr, haly atd. Vzhledem k tomu, že pod stavbou nebyly sondy provedeny nelze určit, kde přesně se ostatky nacházejí. K tomu bylo vyžádáno stanovisko ZIO viz stanoviska.

Územní plán:

Podle platného územního plánu se umístěné pozemky nachází v území jako OB-C (plochy pro bydlení) mimo pozemku parc. č. 183/2, který se nachází v ZMK (zeleň městská a krajinná). Pozemky jsou součástí území mezi ulicemi Nad Plynovodem, U Radiály a Štěrboholským potokem, v těsném sousedství Památníku bitvy u Štěrbohol.

OMA MHMP k výše uvedenému úplatnému nabytí obeslal připomínkové řízení, ze kterého vyplynula souhlasná stanoviska.

Stanoviska:

EVM MHMP – nemá k celkovému záměru námitek. Odd. geodetických činností sděluje, že uvedené pozemky jsou součástí oploceného areálu nacházející v ploše OB-C dle územního plánu a k pozemkům se nevážou žádná věcná práva ani žádná omezení. Odd. městských částí pouze upozorňuje, že pokud jsou nemovitosti vykupovány HMP z požadavku městské části, pak koupi může uskutečnit městská část sama svým vlastním jménem.

IPR hl. m. Prahy – souhlasí s odkupem pozemků a považuje za vhodné ukončit provoz autoservisu, který je v území zdrojem obtěžujícího hluku a areál v budoucnu transformovat na obytnou zástavbu. Z důvodu zajištění koncepčního a koordinovaného rozvoje území je žádoucí předmětné pozemky nabýt do vlastnictví HMP.

MČ Praha - Štěrboholy – doporučuje realizaci záměru úplatného nabytí. Předmětné pozemky se nacházejí v zástavbě samostatně stojících rodinných domů v blízkosti odpočinkové zóny u památníku Bitvy u Štěrbohol. V posledních letech zde byl provozován autoservis, v důsledku čehož městská část řešila řadu stížností obyvatel této lokality. Získání pozemků do vlastnictví HMP by umožnilo jejich využití v souladu s územním plánem i okolní zástavbou.

PDS, p.o. – souhlasí s úplatným nabytím pozemků. V případě získání do vlastnictví HMP by se jednalo o pozemky případně vhodné pro městskou bytovou výstavbu, které by navíc nevyžadovaly změnu územního plánu.

ZIO MHMP – se vyjádřilo pouze k hrobu nacházejícím se na pozemku parc. č. 158/1 - dle centrální evidence válečných hrobů se na předmětném pozemku nachází hrob id. č. CZE0015-58157. Jedná se o pozůstatek zrušeného vojenského hřbitova a dle CEVH je zde pochováno 173 osob (většinou německé národnosti). Nabytím pozemku se HMP stane i vlastníkem válečného hrobu a musí se řídit zákonem č. 122/2004 Sb., o válečných hrobech a pietních místech, který stanovuje povinnost pečovat o válečný hrob. Jelikož se jedná o ostatky osob cizích státních příslušností, bude nutné jednat i v souladu s mezinárodními smlouvami (např. Česko-německá smlouva o dobrém sousedství a přátelské spolupráci č. 521/1992 Sb.). Poslední exhumace z bývalého německého posádkového hřbitova byla provedena v roce 2000 a bylo při ní vyzvednuto 431 kosterních nálezů. Dle podkladů od MČ Praha 15 by mělo být pohřbeno ještě více než 170 osob.

Cena:

Cenová mapa 2026

– cena stanovena na 4.720 Kč/m².

Znalecký posudek č. 268-028/23 ze dne 6. 11. 2023:

Cena nabízených pozemků byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 268-028/23 ze dne 6. 11. 2023, zadaný ČTK a vypracovaný znaleckou kanceláří BENE FACTUM a.s., jmenovaná Ministerstvem spravedlnosti ČR, rozhodnutím č.j. 181/2010-OD-ZN v oboru ekonomika. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 268-028/23. Znalecká kancelář stanovila cenu v celkové výši

80.000.000,- Kč,
tj. 11.283 Kč/m².

Porovnávací metodou znalecká kancelář stanovila hodnotu oceňovaných nemovitostí částkou 80.000.000,- Kč. Porovnávací metoda vychází z nového využití areálu za účelem výstavby bytových objektů v souladu s územním plánem.

Čistý roční příjem z pronájmu oceňovaného majetku znalecká kancelář odhaduje na úrovni rozdílu příjmů z pronájmu a výše kvantifikovaných výdajů (nákladů), a to ve výši

2.552.000,-Kč. Výnosovou metodou byla hodnota oceňovaných nemovitostí stanovena částkou 42.533.000,- Kč. Výnosová metoda vychází z obvyklých cen nájemného a využití nemovitostí pro komerční účely.

Výsledná tržní hodnota nezohledňuje přítomnost civilních a vojenských hrobů z II. světové války.

Odbor OMA MHMP disponuje stanoviskem ze dne 27. 11. 2023 od společnosti PROSCON, s.r.o., jako znaleckou kancelář jmenovanou ministrem spravedlnosti ČR, rozhodnutím č.j. 233/96-OOD, 114/99-ODD a 293/2008-OD-ZN/17 v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí. Dle stanoviska se jedná o pozemky, na kterých jsou umístěny přízemní provozní stavby, poměrně staré a v současné době je celý prostor využíván jako autoservis (sklady, parkování atd). Výnos z pronájmu je pravděpodobně velmi malý a uvedená činnost je na pozemku prováděna v rozporu s pravidly územního plánu. Autoservis není vyjmenován ani v podmíněně přípustných stavbách.

Stavby na pozemku jsou málo hodnotné a dle výše zmíněného činnost v nich je provozována v rozporu s pravidly územního plánu. Pokud by majetek přecházel do vlastnictví hl. m. Prahy, pak by asi byly pozemky využívány jinak, a to v souladu s územním plánem, tj. pro bytovou výstavbu nebo infrastrukturu (škola, školka, zdravotnické zařízení).

Za tohoto předpokladu by s vysokou mírou pravděpodobnosti došlo k odstranění všech staveb na pozemku a vznikla by nová výstavba. Cenu všech výše uvedených pozemků soudní znalec odhaduje na celkovou částku

76.000.000 Kč,
tj. 10.719 Kč/m².

V této částce je již započtena pravděpodobná cena za odstranění staveb. Soudní znalec upozorňuje na případné ekologické zátěže, které na pozemcích mohou vlivem probíhající činnosti být. Pro výše uvedenou cenu byly použity pro porovnání cenové vzorky z realizovaných obchodů z okolí se stejným funkčním využitím OB a to za období 24 měsíců.

Znalecký posudek č. 5870/563/2025 ze dne 25. 7. 2025:

Dne 11. 4. 2024 Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasil s nabytím areálu Štěrboholy. Na základě toho HMP nechalo vypracovat znalecký posudek. Cena nabízených pozemků byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 5870/563/2025 ze dne 25. 7. 2025, zadaný ČTK a vypracovaný znaleckou kancelář PROSCON, s.r.o., znaleckou kancelář jmenovanou ministrem spravedlnosti ČR, rozhodnutím č.j. 233/96-OOD, 114/99-ODD a 293/2008-OD-ZN/17 v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5870/563/2025. Znalecká kancelář stanovila cenu v celkové výši

76.880.000,- Kč,
tj. 10.843 Kč/m².

Zpracovatel znaleckého posudku byl vybrán z portfolia znalců, se kterými odbor OMA MHMP spolupracuje, a to v souladu s platnými právními předpisy (zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek ve znění pozdějších úprav) a „Pravidly pro zadávání veřejných zakázek v podmínkách hl. m. Prahy“, schválenými usnesením RHMP č. 301 ze dne 22.02.2021, resp. jsou tohoto usnesení přílohou.

Výbor pro správu majetku ZHMP ze dne 11. 4. 2024 bodem č. 16 souhlasil se záměrem úplatného nabytí pozemků parc. č. 158/1, 158/4, 158/5 a 183/2, zapsaných v Katastru nemovitostí na LV č. 48, to vše v k.ú. Štěrboholy, o celkové výměře 7 090 m², z vlastnictví České tiskové kanceláře, IČO 47115068, do vlastnictví hlavního města Prahy s tím, že doporučuje odboru HOM ve spolupráci s PDS prověřit možnost budoucí výstavby na předmětných pozemcích a do materiálu doplnit předběžnou cost analýzu případného projektu.

Na základě doporučení výboru společnost PDS, p.o. vypracovala analýzu „Ověření ekonomického modelu akvizice areálu ČTK Štěrboholy“, která tvoří přílohu tohoto materiálu. SWOT analýza pro akvizici pozemku ČTK Štěrboholy ukazuje, že projekt má významné silné stránky a příležitosti, které převažují nad slabými stránkami a hrozbami. Klíčové bude efektivní

řízení dalšího postupu projektu, aby byly minimalizovány potenciální hrozby a maximalizovány příležitosti. Doporučuje se pokračovat s akvizicí pozemku a zahájit další fáze projektu, pokud budou splněny všechny nezbytné podmínky a bude zajištěna adekvátní infrastruktura.

V mezidobí došlo k dalším jednáním mezi HMP a ČTK, přičemž ze strany ČTK došlo k vyhlášení výběrového řízení formou veřejné soutěže. Dne 01.11.2024 byl odbor OMA MHMP informován formou e-mailu, že soutěž o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o koupi areálu byla zrušena. ČTK není povinna uvádět důvody zrušení. K soutěži se nepřihlásil žádný zájemce. I když se konaly prohlídky a zdálo se, že je velký zájem, trh ukázal, že pro velké developery je areál malý, tj. nezajímavý. Jiné zájemce odradila možnost Prahy dorovnat nejvyšší nabídku a další zase nejistota okolo stavebního řízení. Vzhledem k uvedenému se ČTK dotázali, zda by HMP bylo ochotno postupovat dále cestou přímého prodeje.

Výbor pro správu majetku ZHMP

Výbor pro správu majetku ZHMP na svém 17. jednání dne 7.11.2024 (bod č. 16) souhlasil s nabytím pozemků o celkové ploše 7.090 m² (LV č. 48, k.ú. Štěrboholy). Jedná se o pozemky parc. č. 158/1, 158/4, 158/5 a 183/2, vše v k.ú. Štěrboholy, z vlastnictví společnosti České tiskové kanceláře, do vlastnictví hl. m. Prahy, za cenu dle aktualizovaného znaleckého posudku. Na základě souhlasu Výboru pro správu majetku ZHMP bylo zadáno vyhotovení znaleckého posudku.

Návrh smlouvy byl předložen žadateli, který akceptuje její znění.

Součástí návrhu kupní smlouvy je:

- příloha č. 3 - seznam součástí a příslušenství předmětu koupě
- příloha č. 4 - seznam nájemních smluv
- příloha č. 5 - zákres hrobů
- příloha č. 6 - seznam smluv o dodávkách služeb
- kupní cena stanovená na základě znaleckého posudku za předmět koupě je kupní cenou konečnou, jelikož dodání předmětu koupě (nemovitá věc) dle této smlouvy je osvobozeno od DPH dle ust. § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
- 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 (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí kupující

Výše uvedené úplatné nabytí předmětných pozemků v k.ú. Štěrboholy, obec Praha, bude hrazeno z investiční akce č. 45184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – HOM, ORJ 0883, ORG 0045184, OdPa 3639, pol. 6130 – pozemky, pol. 6121 – stavby. a to v celkové výši 76.880.000 Kč.

Správce:

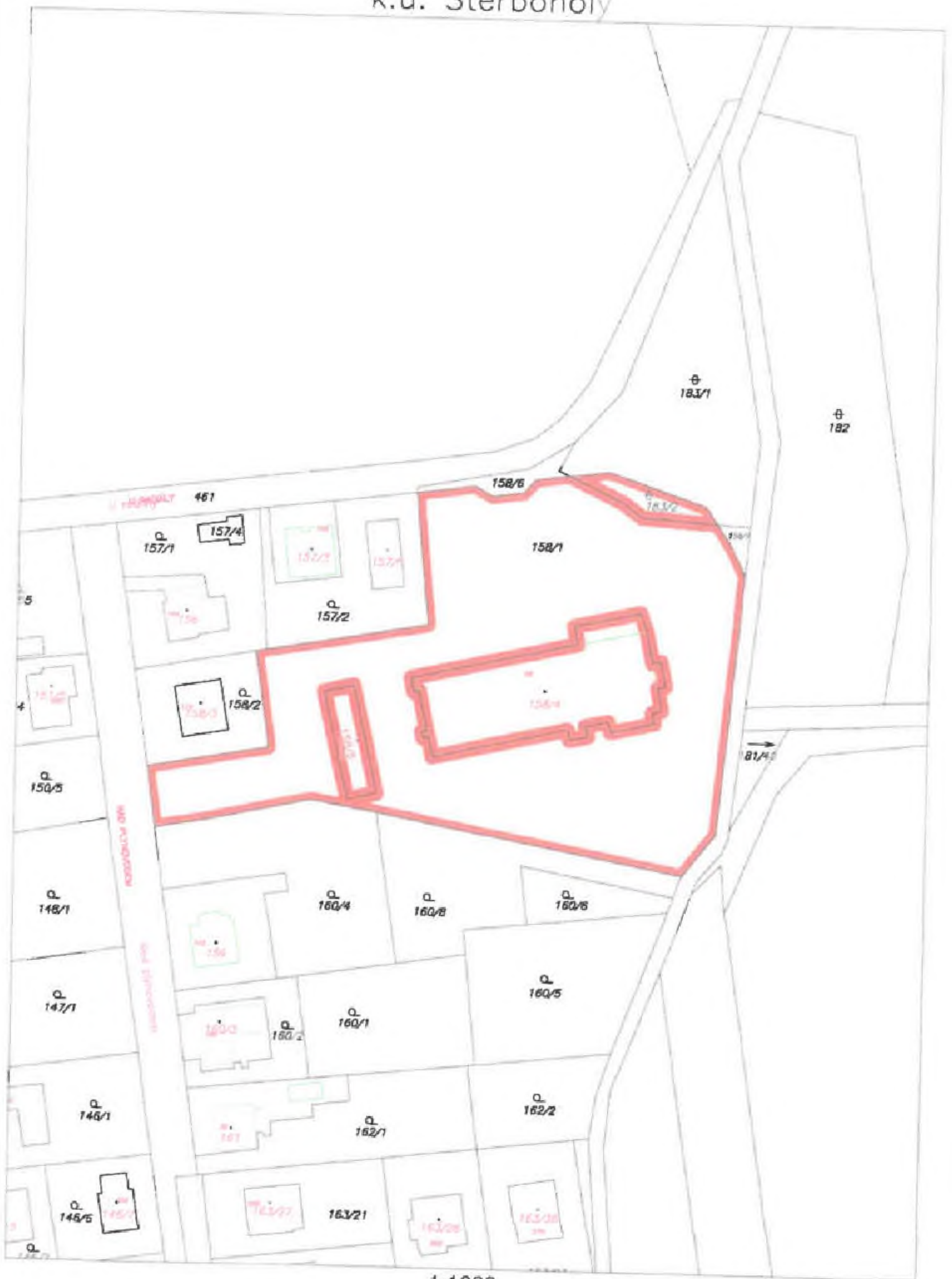
Po protokolárním řízení bude svěřeno do správy společnosti Acton s.r.o.

Na základě výše uvedeného předkládáme orgánům hl. m. Prahy k projednání úplatné nabytí pozemků parc. č. 158/1, 158/4, 158/5 a 183/2, zapsaných v Katastru nemovitostí na LV č. 48, to vše v k.ú. Štěrboholy, o celkové výměře 7 090 m², z vlastnictví České tiskové kanceláře, IČO 47115068, do vlastnictví hlavního města Prahy, s doplatkem ve výši 76.880.000 Kč dle znaleckého posudku.

Přílohy důvodové zprávy:

1. snímek katastrální mapy se zákresem předmětných pozemků, územní plán, metropolitní plán, cenová mapa
2. výpis z katastru nemovitostí
3. stanoviska EVM MHMP, IPR hl. m. Prahy, MČ Praha Štěrboholý, PDS, p.o., ZIO MHMP
4. stanovisko znalecké kanceláře
5. zápis z 12. jednání Výboru pro správu majetku ZHMP ze dne 11. 4. 2024, str. 9
6. analýza PDS, p.o.
7. e-mail ze dne 01.11.2024 – oznámení o zrušení veřejné soutěže
8. zápis ze 17. jednání Výboru pro správu majetku ZHMP ze dne 7. 11. 2024, str. 8
9. znalecký posudek č. 268-028-23 včetně příloh č. 2 a 5 a včetně dodatku č. 1
10. znalecký posudek č. 5870/563/2025 ze dne 25. 7. 2025
11. Nájemní smlouvy uzavřené mezi ČTK a 82 Cars s.r.o., Delta Garant s.r.o., Dudek Jaroslav, Edison FX3 s.r.o., Fialová Lenka, Illiev Ivo Trifonov, Krčil Martin, Linhart Vladimír, LogiMap s.r.o., Mňuk Martin, Rekolux stav s.r.o.

k.ú. Štěrboholy

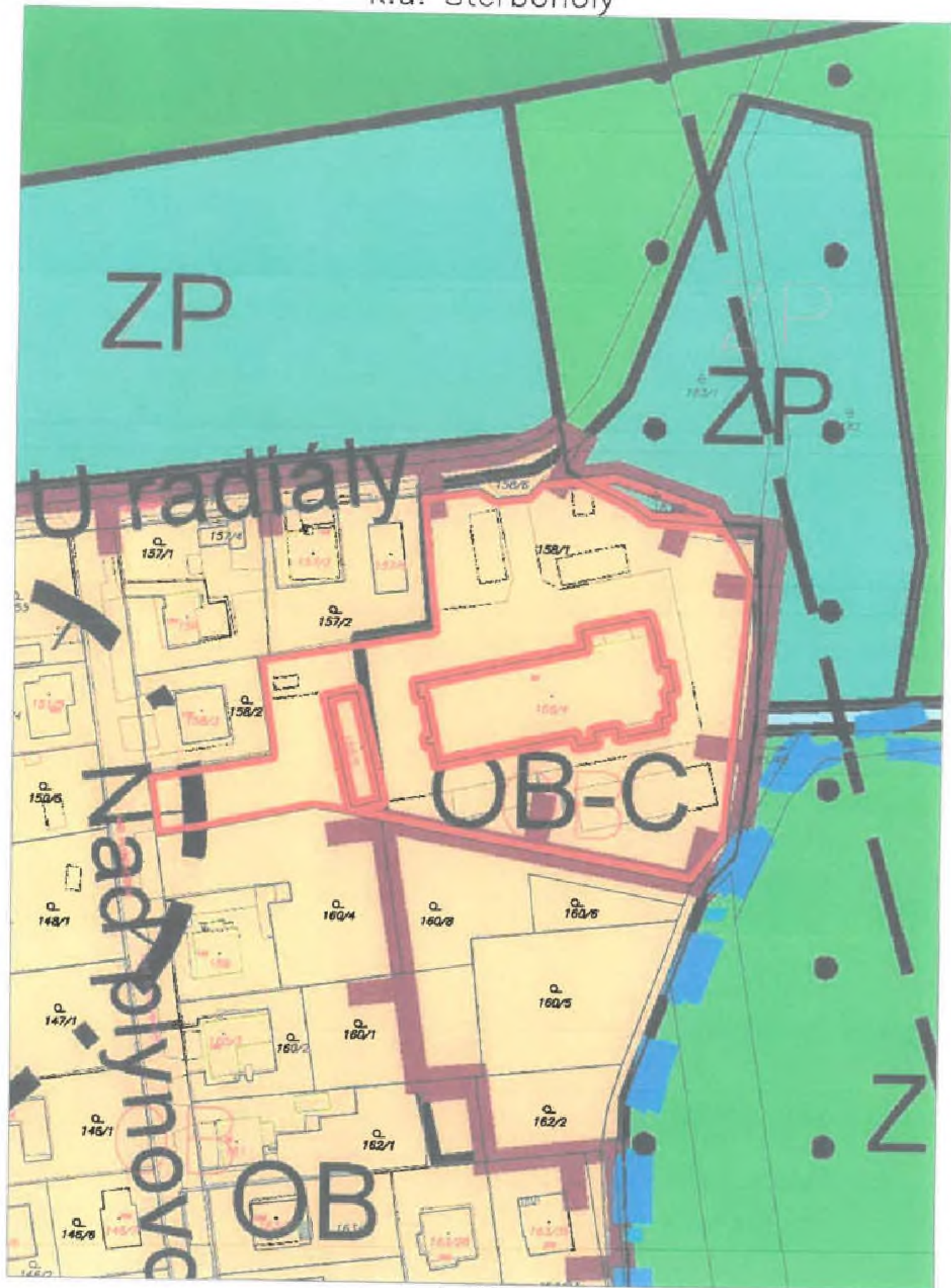


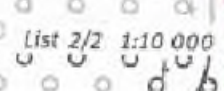
1:1000

k.ú. Štěrboholy

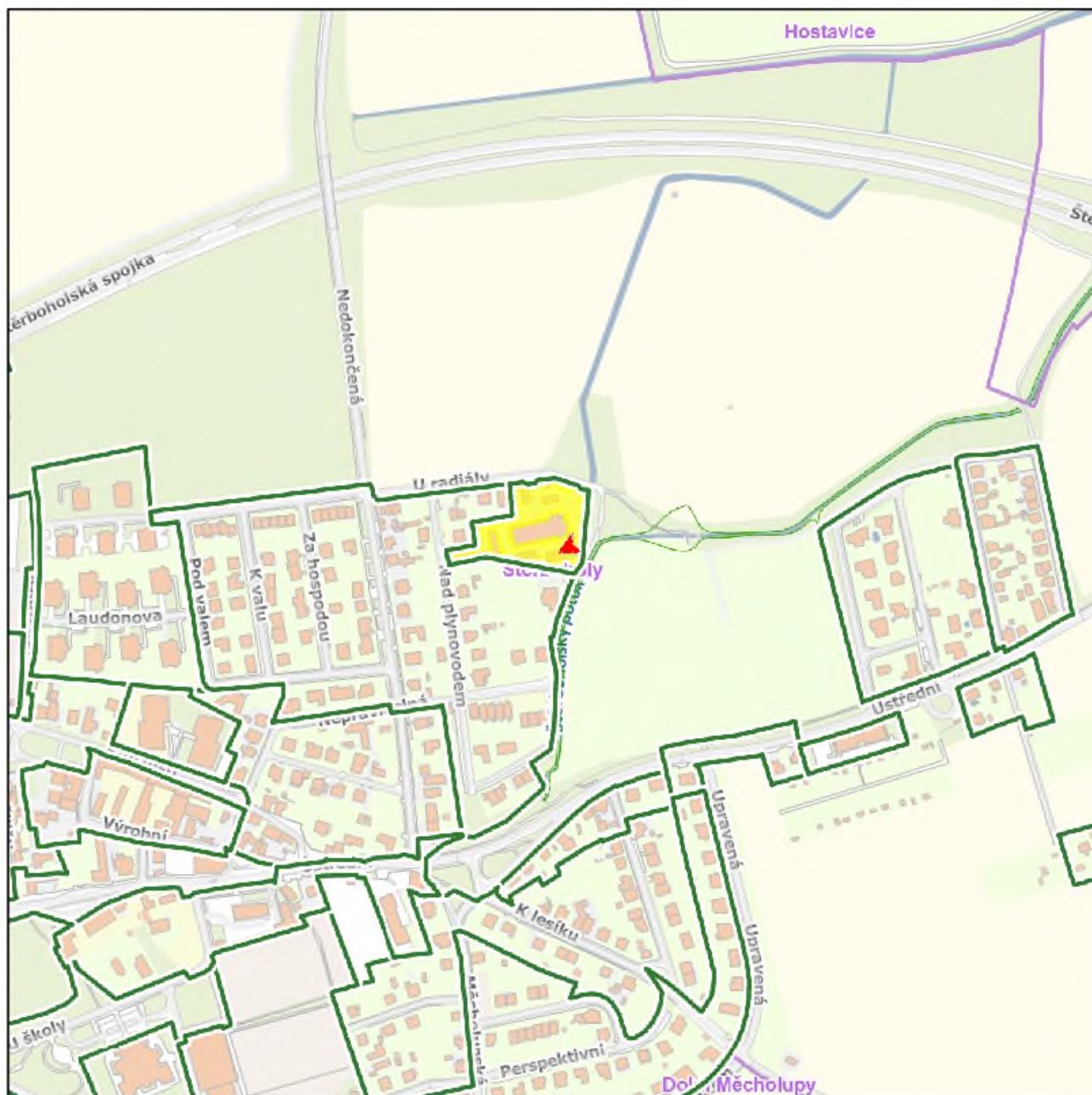


1:1000









Katastrální území

Název: Štěrboholy

Parcela

Číslo parcely: 158/1

Cena 2026

Mapový list: 63

Cena: 4720 Kč/m²

Skupina: 4496

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2026 08:43:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260330071320 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732516 Štěrboholy

List vlastnictví: 48

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000 Praha 1	47115068	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
158/1	5739	ostatní plocha	manipulační plocha	
158/4	1042	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Štěrboholy, č.p. 56, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 158/4				
158/5	160	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 158/5				
183/2	149	ostatní plocha	neplodná půda	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 158/1, Parcela: 158/4, Parcela: 158/5, Parcela: 183/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Vznik práva ze zákona zákon č. 517/1992 Protokol ze dne 20.11.1992.**

POLVZ:114/1994

Z-7500114/1994-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 47115068

o **Vznik práva ze zákona zákon č. 517/1992 PROTOKOL ZE DNE 20.11.92.**

POLVZ:114/1994

Z-7500114/1994-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 47115068

o **Rozhodnutí 1729/1976 GP 244-19/94 PN 244.**

POLVZ:116/1994

Z-7500116/1994-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 47115068

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2026 08:43:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732516 Štěrboholy

List vlastnictví: 48

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Rozhodnutí 9399/1970 GP 244-19/94 PN 244
ROZHODNUTÍ O CP.56 ZE DNE 3.1.1974.

POLVZ:117/1994

Z-7500117/1994-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 47115068

- o Smlouva kupní ze dne 22.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.12.2004.

V-52040/2004-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 47115068

- o Smlouva směnná ze dne 21.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.01.2008.

V-1900/2008-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 47115068

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 30.03.2026 09:13:21

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



Pro:

Bc. Kateřina Matěnová
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků

Č. j.:

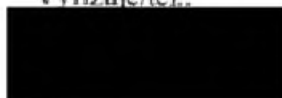
MHMP 402218/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 402218/2024

Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:



Datum:

29.02.2024

Stanovisko k úplatnému nabytí pozemků parc.č. 158/1, 158/4, 158/5 a 183/2 k.ú. Štěrbohaly

Vážení,

k Vaší žádosti o stanovisko k úplatnému nabytí pozemků parc.č. **158/1**- ost. plocha-manipulační plocha, **158/4**- zastavěná plocha, jehož součástí je stavba s čp. 56, **158/5**- zastavěná plocha, jehož součástí je stavba s bez čp./čc (garáž) a parc.č. **183/2** - ostatní plocha, neplodná MHMPXPO22305, půda v k.ú. Štěrboholy o celkové výměře 7 090 m², zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 48 pro vlastníka - Česká tisková kancelář, IČ: 47115068, Vám sdělujeme následující:

Oddělení geodetických činností sděluje, že výše uvedené pozemky jsou součástí oploceného areálu, který se dle platného územního plánu nachází v ploše OB-C. K pozemkům na listu vlastnictví č. 48 se nevážou žádná věcná práva ani žádná omezení.

Oddělení městských částí pouze upozorňujeme, že pokud jsou nemovitosti vykupovány hl.m. Prahou z požadavku městské části, pak koupí může uskutečnit městská část sama svým vlastním jménem.

Odbor evidence majetku MHMP nemá k celkovému záměru námitek.

S pozdravem



Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN.
Č. J. IPR
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ
E-MAIL / TELEFON

VĚC Vyjádření k nabídce odkupu pozemků v k. ú. Štěrboholy

Nabízející: Česká tisková kancelář

Vaši žádost jsme obdrželi dne 26. 4. 2024.

Předmětem nabídky odkupu jsou pozemky parc. č. 158/1, 158/4, 1585/5, 183/2 v k. ú. Štěrboholy, Praha – Štěrboholy, o souhrnné plošné výměře 7 090 m², včetně staveb č. 56/8, bez č. p. / č. e., dalších objektů nezapsaných v katastru nemovitostí a panelů využívaných jako vnitroareálové komunikace.

Předmětné pozemky se nachází v oploceném areálu autoservisu, kromě výše uvedených staveb se na nich nachází také vegetace, převážně náletová. Pozemky jsou součástí území mezi ulicemi Nad Plynovodem, U Radiály a Štěrboholským potokem, v těsném sousedství Památníku bitvy u Štěrbohol.

Z hlediska platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy jsou předmětné pozemky situovány v zastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití OB (čistě obytných, stabilizované a rozvojové s kódem míry využití území C) a v nezastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) s celoměstským systémem zeleně.

Pro informaci uvádíme, že jsme se dopisem č. j. 15907/20 ze dne 15. 2. 2021 podmíněně souhlasně vyjadřovali k zastavovací studii předmětných pozemků „U Radiály“ (objednatel: MAX Engineering, s.r.o., zpracovatel: ABTSMOLEN, s.r.o.).

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

S ODKUPEM POZEMKŮ SOUHLASÍME.

Vyjádření

Zdůvodnění:

Považujeme za vhodné ukončit provoz autoservisu, který je v území zdrojem obtěžujícího hluku, a areál v budoucnu transformovat na obytnou zástavbu. Z důvodu zajištění koncepčního a koordinovaného rozvoje území je žádoucí předmětné pozemky nabýt do vlastnictví hl. m. Prahy.



ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. MČ Praha – Střeboholy, ID) ethakud
- 3. IPR Praha – spisovna



MĚSTSKÁ ČÁST
PRAHA-ŠTĚRBOHOLY
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

HLAVNÍ MĚSTPO PRAHA

Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Odd. využití a správy pozemků

Nám. F. Kafky 1
110 00 Praha 1

DATOVOU SCHRÁNKOU

Váš dopis značky / ze dne

Č.j.

MČ P-Š 291/2024

Vyřizuje

Vydrářová

Datum

27.02.2024

Věc: **Žádost o stanovisko k úplatnému nabytí pozemků v k.ú. Štěrboholy**

Č.j. : MHMP 332524/2024

K Vaší žádosti výše uvedeného č.j. sdělujeme, že Městská část Praha – Štěrboholy doporučuje realizaci záměru úplatného nabytí pozemků parc.č. 158/1, 158/4, 158/5 a 183/2 v k.ú. Štěrboholy.

Předmětné pozemky se nacházejí v zástavbě samostatně stojících rodinných domů v blízkosti odpočinkové zóny u památníku Bitvy u Štěrbohol. V posledních letech zde byl provozován autoservis, v důsledku čehož městská část řešila řadu stížností obyvatel této lokality na hluk, zápach, startování motorů a možný únik nebezpečných látek. Umístěním takového provozu docházelo ke znehodnocení pohody bydlení v jinak klidné lokalitě. Získání pozemků do vlastnictví hl. m. Prahy by umožnilo jejich využití v souladu s územním plánem i okolní zástavbou.

S pozdravem



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků

Datum: 27.2.2024

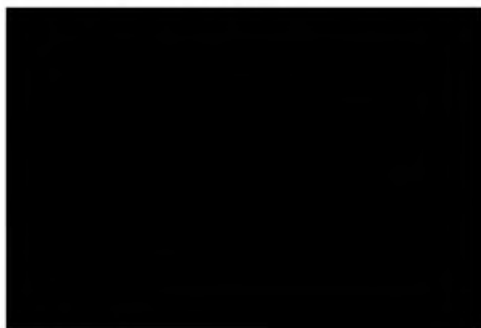
Věc: Žádost o stanovisko k úplatnému nabytí pozemků v k.ú. Štěrboholy

Dobrý den

K Vaší žádosti sdělujeme následující:

S projednávaným nabytím pozemků souhlasíme, v případě získání do vlastnictví HMP by se jednalo o pozemky případně vhodné pro městskou bytovou výstavbu, které by navíc nevyžadovaly změnu územního plánu.

Děkuji za spolupráci.



ředitel

Matěnová Kateřina (MHMP, HOM)

Od: konvalinkajaroslav@email.cz
Odesláno: úterý 27. února 2024 11:20
Komu: Matěnová Kateřina (MHMP, HOM)
Předmět: Fwd: ČTK - Štěrboholy

----- Původní e-mail -----



Předmět: ČTK - Štěrboholy

Věc: Majetek ČTK ve Štěrboholích

Jedná se o majetek v k.ú. Štěrboholy parc. č. 158/1, 158/4, 158/5 a 183/2. Mimo pozemku 183/2 jsou všechny dle územního plánu ve funkčním využití **OB-C**. Pozemek parc. č. 183/2 je v **ZMK** a má jen velmi malou výměru - pouze 149 m². Celkem mají všechny pozemky dohromady výměru 7090 m². Na místě jsou pouze přízemní stavby - provozní, poměrně staré a v současné době je celý prostor využíván jako autoservis (sklady, parkování atd). Výnos z pronájmu je pravděpodobně velmi malý. Domnívám se, že uvedená činnost je na pozemku prováděna v rozporu s pravidly územního plánu - autoservis není vyjmenován ani v podmíněně přípustných stavbách.

Cenová úvaha

Stavby na pozemku jsou málo hodnotné a činnost v nich je provozována v rozporu s pravidly územního plánu. Pokud by majetek přecházel do vlastnictví HMP, pak by asi byly pozemky využívány jinak a to v souladu s územním plánem t.j. pro bytovou výstavbu nebo pro infrastrukturu - škola, školka, zdravotnické zařízení. Za tohoto předpokladu by s vysokou mírou pravděpodobnosti došlo k odstranění všech staveb na pozemku a vznikla by nová výstavba.

Cenu všech výše uvedených pozemků odhaduji na celkovou částku 76 000 000,00 Kč. V této částce je již započtena pravděpodobná cena za odstranění staveb. Upozorňuji, že mi nejsou známy případné ekologické zátěže, které na pozemcích mohou vlivem probíhající činnosti být. Toto je riziko, které neznáme, ale může být reálné. Pro výše uvedenou cenu byly použity pro porovnání cenové vzorky (z realizovaných obchodů) z okolí se stejným funkčním využitím - OB a to za období 24 měsíců.

Podrobnější cenový údaj je možný získat po vyhotovení posudku.

zdravím

Jiří Nohejl





HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Zastupitelstvo hlavního města Prahy

Výbor pro správu majetku ZHMP

ZÁPIS z 12. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 11. 4. 2024 ve 14:00 hod.

3. patro, č. 349, Nová Radnice, Mariánské náměstí 2, Praha 1

Přítomni: Mgr. Martin Benkovič, Mgr. et Mgr. Vladan Brož, Jiří Brůžek, Ing. Jan Decker, CSc., Mgr. Kristýna Drápalová, Mgr. Jan Chabr, JUDr. Radmila Kleslová, Ing. Viktor Komárek, Viktor Mahrik, Jiří Ptáček, Dr. Ing. Milan Urban, Jiří Zajac, Ing. Jan Rak

Omluveni: Ing. Petr Beneš

Nepřítomni:

Hosté: Mgr. Adam Zábranský, Mgr. Kamila Kutnarová, Ing. Dan Frantík, Ing. arch. Bohuslav Šenkýř, T. Dědeček, Mirka Svobodová, Ladislav Šturm, p. Douša, Ing. Pavel Vorlíček, Libor Šprysl, JUDr. Karel Zuska, Ph.Dr. Terezie Holovská, Milan Kozel, Vladislav Dykast, Petr Přenosil

Jednání řídil: Mgr. Martin Benkovič, předseda Výboru pro správu majetku ZHMP

Text zahájení:

Předseda Výboru pro správu majetku ZHMP zahájil jednání ve 14:00, přivítal přítomné členy a hosty a konstatoval, že je výbor schopen usnášení. Bylo navrženo přearažení původního bodu č. 56 jako bod č. 10 programu a původního bodu č. 4 na konec programu jako bod č. 60. Tyto úpravy programu byly jednomyslně schváleny. V průběhu jednání byl předražen původní bod č. 6 jako bod č. 4 programu.

Schválený program:

Bod	Věc
1.	Schválení programu 12. jednání 11.4.2024
2.	Informace k zápisu z 11. jednání 20.3.2024
3.	Schválení ověřovatele zápisu z 12. jednání 11.4.2024
4.	k návrhu projednání úplatného převodu pozemku parc. č. 4359/9 v k. ú. Smíchov za cenu dle cenové mapy pro rok 2023 a samostatné nabídky fyzické osoby za 50% cenu dle cenové mapy 2023 za podíl na pozemku
5.	k návrhu na prodej části pozemku parc. č. 155/269, části pozemku parc. č. 155/408, části pozemku parc. č. 160/7, části pozemku parc. č. 2686/1 a části pozemku parc. č. 2687, vše v k.ú. Stodůlky
6.	k návrhu na uznání vlastnického práva k pozemkům parc.č. 225/9 a 236/2 v k.ú. Nedvězí u Říčan ve prospěch duplicitně zapsaného vlastníka - České republiky, s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad
7.	Úplatné nabytí pozemku parc. č. 493/1 v kat. ú. Křeslice do vlastnictví hl. m. Prahy
8.	k návrhu na směnu pozemků parc.č. 3295/22 a 3295/24 v k.ú. Krč ve vlastnictví společnosti MEZI DOMKY s.r.o. za pozemky parc.č. 2712, 2714 a 2715 v k.ú. Krč ve vlastnictví - opakované předložení
9.	návrh na projednání záměru o úplatný převod spoluvlastnického podílu o velikosti 304/1800 k pozemku parc. č. 4720 v k. ú. Smíchov
10.	návrh na uzavření dohody - pozemky parc.č. 297/1, 297/2, 297/9 a 297/10 k.ú. Vysočany
11.	k záměru majetkoprávního vypořádání pozemků a stavby parkoviště směnou mezi hl.m. Prahou a Českou republikou, příslušnost hospodařit s majetkem státu Státní fond životního prostředí České republiky

Bod	Věc
12.	k záměru na předložení k projednání návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 1960/1 v k. ú. Braník do vlastnictví hlavního města Prahy
13.	Návrh na úplatné nabytí pozemku parc.č. 1356/3 v k.ú. Hloubětín
14.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků v k. ú. Michle a Záběhlíce, obec Praha, nacházející se pod stavbami cyklostras "Kačerov - Spořilov – Záběhlíce" a "Záběhlíce - vodní nádrž Hostivař" či s nimi souvisejícími
15.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 4330/5 a parc.č. 4330/6 v k. ú. Strašnice
16.	k záměru úplatného nabytí pozemků parc. č. 158/1, 158/4, 158/5 a 183/2, k.ú. Štěrboholky
17.	Návrh na úplatné nabytí pozemku parc.č. 1546/2 v k.ú. Vínof
18.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 123 a parc.č. 124 v k. ú. Záběhlíce
19.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků v k. ú. Záběhlíce
20.	k návrhu na projednání záměru úplatného převodu části pozemku parc. č. 346/80 o výměře cca 13,05 m ² v k. ú. Braník
21.	Návrh na projednání záměru úplatného převodu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 k pozemkům parc. č. 1602/25 o výměře 38 m ² a parc. č. 1610/2 o výměře 234 m ² vše v k. ú. Braník
22.	k návrhu na úplatný převod vlastnického práva ke stavbě komunikace na pozemku parc. č. 2481/42, k. ú. Břevnov
23.	úplatný převod pozemku parc.č. 536/540 v k.ú. Háje
24.	k návrhu na majetkoprávní vypořádání pozemků parc. č. 9, 10/1, 7/4, 11/1, 11/3, a 11/4, vše v k.ú. Hodkovičky, obec Praha
25.	k úplatnému převodu části pozemku parc. č. 370/39 v k.ú. Hostivař, obec Praha
26.	Prodej částí pozemků parc.č. 1099 a 1104 v k.ú. Jinonice
27.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc.č. 10/22 v k. ú. Letňany o výměře 243 m ²
28.	k návrhu na projednání záměru úplatného převodu pozemků parc. č. 1182/9 a parc. č. 1184/70 k.ú. Libeň
29.	k návrhu na projednání úplatného převodu pozemků parc. č. 2577/8, parc. č. 2577/9 k.ú. Libeň a parc. č. 1668/3 a parc. č. 1668/5 Vysočany - doplnění
30.	k návrhu na projednání prodeje části pozemku parc. č. 3609, dle GP oddělené a nově označené jako pozemek parc. č. 3609/2 o výměře 1410 m ² k.ú. Libeň - posouzení oponentního znaleckého posudku
31.	k návrhu na projednání nového záměru převodu částí pozemků parc. č. 3800/1 o výměře cca 1459 m ² , parc. č. 1795/1 o výměře cca 222 m ² a parc. č. 1803 o výměře cca 371 m ² k.ú. Libeň - rozšíření původní žádosti
32.	k návrhu na úplatný převod částí pozemků parc.č. 1293/780 a 1293/205, k.ú. Řepy
33.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc.č. 2209/2, k.ú. Ruzyně
34.	Návrh na úplatný převod části pozemků parc. č. 1597/1, 1597/2, 4911/2 o celkové výměře 280 m ² vše v k. ú. Smíchov za sníženou cenu dle ZP z roku 2019 + inflace do roku 2023 a návrh řešení soudního sporu smírem tzn. odpuštěním úhrady za faktické užívání předmětných částí pozemků
35.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2176/9 v k. ú. Uhřetěves
36.	Prodej částí pozemku parc.č. 2310/9 o výměře 160 m ² v kat. území Záběhlíce
37.	k návrhu na úplatný převod částí pozemků parc.č. 5905/19 a 5643/1, k.ú. Záběhlíce
38.	k návrhu na projednání záměru směny spoluvlastnického podílu fyzické osoby ve výši id. 10/16 k části pozemku parc. č. 1481/2, dle GP oddělené a nově označené jako pozemek parc. č. 1481/7 o výměře 3 855 m ² v k.ú. Běchovice, obec Praha, za pozemek parc. č. 1481/8 o výměře 1 419 m ² v k.ú. Běchovice, obec Praha, ve vlastnictví hl. m. Prahy.
39.	k návrhu na směnu pozemků v k. ú. Hostivař mezi hl.m. Prahou a společností České dráhy, a.s.

Bod	Věc
40.	Návrh na směnu pozemků mezi společnostmi Condominium Stará Liboc s.r.o. a hl.m. Prahou v k.ú. Liboc
41.	k návrhu na projednání záměru směny pozemků v k.ú. Ruzyně a Liboc, obec Praha
42.	k záměru směny pozemků v k.ú. Řepy a Hloubětín, obec Praha
43.	k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Smíchov
44.	k návrhu směny mezi společnostmi Galstian & Galstian Group s.r.o a hl. m. Prahou v k.ú. Smíchov
45.	k návrhu na majetkoprávní vypořádání pozemku parc. č. 140/94 v k.ú. Lhotka
46.	k návrhu k bezúplatného nabytí id. podílů k pozemkům parc. č. 700, 3757/4 a 404/16 v k.ú. Libeň, obec Praha, ze spoluvlastnictví fyzických osob do vlastnictví hl.m. Prahy
47.	k návrhu na úplatné nabytí souboru pozemků v k. ú. Holešovice
48.	k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 3964 v k. ú. Horní Počernice
49.	Úplatné nabytí pozemku z vlastnictví společnosti Pragopartner a.s. do vlastnictví HMP v k.ú. Přední Kopanina
50.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2804/5 o výměře 10 m ² v k. ú. Braník
51.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 3584/2 v k. ú. Břevnov
52.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 3584/4 v k. ú. Břevnov
53.	úplatný převod pozemku parc.č. 519/102 v k.ú. Háje
54.	k návrhu na úplatný převod pozemku v k.ú. Hradčany z vlastnictví hl.m. Prahy do vlastnictví Dopravního podniku hl.m. Prahy a.s.
55.	úplatný převod pozemku parc.č. 3026/2 a 3027/2 v k.ú. Chodov
56.	k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 4307/86 o výměře 62 m ² , parc. č. 4307/61 o výměře 13 m ² , části pozemku parc. č. 4307/3 o výměře cca 335 m ² vše v k.ú. Strašnice
57.	k návrhu na projednání záměru prodeje pozemku parc.č. 792/114 k.ú. Troja
58.	k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 1330/23 a 1337/62 v k.ú. Vinoř, obec Praha
59.	k návrhu záměru směny pozemků parc. č. 989/19, 989/29 a části pozemku parc. č. 1012/1, vše v k.ú. Hlubočepy, obec Praha
60.	Podnět k řešení hluku Kasárna Karlín
61.	Různé

K jednotlivým bodům programu:

1. Schválení programu 12. jednání 11.4.2024

upravený program byl schválen, PRO: 11, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

2. Informace k zápisu z 11. jednání 20.3.2024

zápis z 11. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 11, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

3. Schválení ověřovatele zápisu z 12. jednání 11.4.2024

ověřovatelem zápisu z 12. jednání byl zvolen V. Brož, PRO: 11, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 1

15. k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 4330/5 a parc.č. 4330/6 v k. ú. Strašnice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků parc. č. 4330/5 (ostatní plocha, manipulační plocha) o výměře 906 m² a parc. č. 4330/6 (ostatní plocha, manipulační plocha) o výměře 3565 m² v k. ú. Strašnice, obec Praha, zapsaných v KN na LV 12233 a oplocení z drátěného pletiva podél jižní hranice pozemků parc. č. 4330/5 a parc. č. 4330/5 a podél severovýchodní hranice pozemku parc. č. 4330/5, vše z vlastnictví České dráhy, a.s., IČO: 70994226, nábřeží L. Svobody 1222, 110 00 Praha 1 – Nové Město, do vlastnictví hl.m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 14.754.300,00 Kč, tj. 3.300 Kč/m²

k bodu č. 15 nebylo přijato usnesení, pro: 6, proti: 0, zdržel se: 5

16. k záměru úplatného nabytí pozemků parc. č. 158/1, 158/4, 158/5 a 183/2, k.ú. Štěrboholy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se záměrem úplatného nabytí pozemků parc. č. 158/1, 158/4, 158/5 a 183/2, zapsaných v Katastru nemovitostí na LV č. 48, to vše v k.ú. Štěrboholy, o celkové výměře 7 090 m², z vlastnictví České tiskové kanceláře, IČO 47115068, do vlastnictví hlavního města Prahy, s tím, že doporučuje odboru HOM ve spolupráci s PDS prověřit možnost budoucí výstavby na předmetných pozemcích a do materiálu doplnit předběžnou cost analýzu případného projektu

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

17. Návrh na úplatné nabytí pozemku parc.č. 1546/2 v k.ú. Vínůř

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemku parc.č. 1546/2 o výměře 2 998 m², ostatní plocha, zeleň, zapsaného na LV 642, v k.ú. Vínůř, obec Praha, z vlastnictví pana J.M. do vlastnictví hl.m. Prahy, potřebného pro stavbu cyklostezky A50 mezi MČ Praha – Vínůř a MČ Praha – Satalice za kupní cenu ve výši 2.000.000,- Kč (cena dle znaleckého posudku zadaného MČ Praha - Vínůř byla stanovena ve výši 2.317.450,- Kč)

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

Ověření ekonomického modelu akvizice areálu „ČTK Štěrboholy“

květen 2024

Pouze pro interní použití hl. m. Prahy a Pražské developerské společnosti, p.o.

Úvod

Ekonomická analýza slouží k ověření odhadované hodnoty akvizice pomocí metody tzv. reziduální hodnoty ve vztahu k areálů – pozemkům v majetku České tiskové kanceláře, v k.ú. Štěrboholy

Shrnutí závěrů

Ověření kalkuluje akvizici v odhadované / předpokládané výši cca 48 mil. Kč s s ohledem na potenciál pozemků, který je dán regulativem územního plánu. Jedná se pozemky o celkové výměře 7.515 m² dle územního plánu v ploše OB-C, tedy koef. 0,5 to znamená potenciál cca 3.750 m² hrubých podlažních ploch.

Z tohoto bylo výpočtem reziduální hodnoty ověřeno, že se jeví jako ekonomicky vhodné či obhajitelné **kalkulovat s parametrem cca 12.500 Kč / m² HPP (hrubé podlažní plochy) což odpovídá potenciální kupní ceně za pozemek v maximální úrovni cca 45 – 48 mil. Kč.**

Vyšší cena za akvizici by byla vhodná pouze za předpokladu, že by mohl být využitelný podmíněný koeficient OB-C, KPPp – 0,8, což by znamenalo potenciál cca 6.000 m² HPP. Z pohledu charakteru lokality a širších vztahů se však jeví spíše jako nepravděpodobné, že by tento koeficient bylo možné pro rozvoj pozemku využít a takový předpoklad ve fázi akvizice nese vysokou míru rizika.

Upozornění:

- **Akviziční hodnoty** - akviziční hodnoty prezentované v této studii slouží jako teoretický vstup pro účely modelování a neměly by být chápány jako aktuální reálné tržní ceny nebo nabídky. Tyto hodnoty byly zvoleny zpracovatelem s cílem umožnit dokončení a analýzu modelů. Jejich použití je výhradně pro interní analytické účely a nemá za cíl poskytnout přesný odhad tržní hodnoty či návod nebo doporučení pro další postup.
- **Hodnoty a výpočty** - uvedené hodnoty a výpočty v této analýze jsou založeny na expertních a empirických úvahách zpracovatele a odrážejí jeho nejlepší znalosti a dostupné zdroje informací v okamžiku zpracování. Zpracovatel nepřebírá zodpovědnost za jakékoli interpretace nebo další závěry učiněné uživateli této analýzy. Je důležité si uvědomit, že při změně jakýchkoliv vstupních parametrů mohou být závěry analýzy významně odlišné. Doporučujeme, aby byly jakékoli nové vstupy podrobeny novému prověření k aktualizaci a ověření přesnosti analýzy ve spolupráci se zpracovatelem.
- **Predikce a prognózy** - tato studie obsahuje predikce a prognózy budoucích výnosů a vývoje trhu, které jsou založeny na současných trendech a dostupných datech. Tyto prognózy jsou předmětem nejistoty a jejich naplnění může být ovlivněno mnoha faktory mimo kontrolu zpracovatele.
- **Změny v legislativě a regulacích** - závěry a doporučení uvedené ve studii mohou být ovlivněny budoucími změnami v legislativě a regulacích, které mohou mít vliv na realizovatelnost a výnosnost projektu.
- **Externí faktory** - ekonomické, sociální a politické faktory, které nejsou přímo součástí analýzy, mohou mít významný dopad na výsledky projektu. Tyto faktory nebyly předmětem této studie a mohou vést k odlišným výsledkům, než jsou predikovány.

Definice

- **Reziduální hodnota** – Jedná se o odhadovanou hodnotu aktiv, která zůstane na konci jejich užitečné životnosti. V realitním sektoru se často používá k určení hodnoty pozemku po odečtení nákladů na výstavbu a dalších souvisejících výdajů.
- **Yield** – Tento pojem vyjadřuje roční návratnost investice, obvykle vyjádřenou jako procento. V kontextu nemovitostí se jedná o poměr ročního příjmu z nájemného vůči celkové hodnotě nemovitosti.
- **Kapitálová hodnota / Gross Development Value (GDV)** - je klíčovým ukazatelem v oblasti nemovitostního developmentu, který odhaduje celkovou tržní hodnotu projektu po jeho dokončení a uvádění na trh, přičemž zohledňuje maximální možný výnos z prodeje nebo pronájmu všech částí projektu. Tato hodnota je zásadní při posuzování potenciální ziskovosti a finanční životaschopnosti projektů. GDV pomáhá určit, zda celkové očekávané příjmy převyšují plánované náklady na realizaci a development, a tím poskytuje základ pro investiční rozhodnutí a finanční plánování.

- **Zisk developera** - (v rámci výpočtu reziduální hodnoty) - developerský zisk, reflektovaný v kalkulaci reziduální hodnoty, nejen ukazuje očekávanou finanční návratnost projektu po odečtení všech nákladů, ale také implicitně zohledňuje rizika projektu. Tato rizika mohou být spojena s různými aspekty projektu, včetně jeho fáze, časových hledisek, komplexnosti, tržních podmínek nebo regulativních změn. Vyšší teoretický zisk tak signalizuje vyšší očekávaná rizika.
- **HPP** – hrubá podlažní plocha

1. Ověření potenciálu rozvoje pozemku

Pozemek:

Pozemek o celkové rozloze 7 515 m² v katastrálním území Štěrboholy je v majetku ČTK (LV 48) a HMP (LV 600), administrativně spadá pod městskou část Praha Štěrboholy. Nachází se na severovýchodním okraji stávající zástavby se strukturou zahradního města. Pozemek ČTK je v současnosti zastavěn jednopodlažními halami, využívanými především jako autoservisy.

Kapacity

Stavební záměr se týká konkrétně parcel č. 158/1, 158/4, 158/5, LV 48 v ploše OB-C, 158/6, 158/7, 495/1, LV 600 v ploše OB-C a 183/2, LV 48, v ploše ZP. Plocha pozemků ve funkční ploše OB a OB-C je přibližně 7 400 m² s potenciálem výstavby cca 40 bytů s celkovou plochou přibližně 3 700 m² HPP dle platného ÚP. V ploše OB-C je pouze část plochy parcely 495/1. Parcela 183/2, která je součástí pozemku ČTK, leží dle územního plánu v ploše ZP.

Katastr		Územní plán	
parc. č.	158/1	Plocha OB-C, OB	5 739 m ²
	158/4	Plocha OB-C	1 042 m ²
	158/5	Plocha OB-C, OB	160 m ²
	158/6	Plocha OB-C	108 m ²
	158/7	Plocha OB-C	37 m ²
	495/1	v ploše OB-C	280 m ²
	183/2	Plocha ZP	149 m ²
k.ú.	Štěrboholy [732516]	plocha OB-C Kpp	0,5
LV	48 (ČTK), 600 (HMP/MČ)	HPP návrh	3 683 m ²
Výměra řešeného území	7 515 m ²	bydlení	3 683 m ²

Dotčené území:

Od jihu a západu navazuje na pozemek zastavěné území Štěrbohol. Od severu a východu navazují louky a pole podél Štěrboholského potoka. Dle platného územního plánu jde o plochy ZMK a ZP. Návrh Metropolitního plánu zde předpokládá zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím, propojující území se zástavbou Nových Štěrbohol. Na severní straně navazuje na pozemek pietní prostranství s památníkem bitvy u Štěrbohol (1757).

- Řešené území:

Je součástí stavebního bloku, vymezeného ulicemi U radiály, Nad plynovodem a Nepravídelná. Z východní strany je pozemek ohraničený nepojmenovanou obslužnou komunikací a korytem Štěrboholského potoka.

- Dopravní a technická infrastruktura:

Pozemek je dopravně napojen stávajícím vjezdem z ulice U radiály. Vjezd na pozemek je také z nepojmenované slepé obslužné komunikace podél Štěrboholského potoka. Pozemek je napojen na technickou infrastrukturu.

- Územně plánovací dokumentace, podklady, projekty, studie:

Územní plán definuje využití pozemku ve funkční ploše OB-C. V navazujícím nezastavěném území je evidována řada podnětů a změn územního plánu.

- Limity:

Záměr se nachází na okraji stávající zástavby Štěrbohol. Navazující nezastavěná území jsou dle platného územního plánu nezastavitelná. Štěrboholy jsou dopravně napojeny autobusovou a individuální automobilovou dopravou. Doprava je soustředěna do ulice Ústřední směrem na kutnohorskou a Černokosteleckou a ke sjezdu na Štěrboholskou spojku, a ulicí Nedokončenou směrem na Kyje a Českobrodskou. Poloha a limitované napojení MHD generují zvýšené požadavky na řešení dopravy v klidu (zóna 8 dle PSP).

Pozemek je ve 4. třídě ochrany ZPF, BPEJ 2.26.04.

Dle Georeportu IPR Praha se v území nevyskytují archeologické lokality a významné archeologické plochy, nicméně je možné předpokládat nálezy související s bitvou u Štěrbohol. Na pozemku jsou pohřbeni němečtí vojáci z konce 2. světové války.

V nezastavěném území se nachází vedení VTL plynovodu, vodovodu a vysokého napětí, ochranná pásma nezasahují na pozemek. Přes pozemek vedou radioreléové trasy.

Dle Georeportu IPR Praha nebyly v území zjištěny žádné další limity.

2. předpoklady

- HPP celkem 3.758 m², pozemky celkem 7.515 m²
- Stavební náklady jsou předpokládány v úrovni 55 tis. Kč /m² bez
- Výše nájemného je odhadována v úrovni 360 Kč /m² / měs. v případě bytů, což odpovídá tržní úrovni nájmu a u bytových ploch v lokalitě
- Pro tuto úroveň nájmu je kalkulován yield pro byty 3,5% což je pro bytovou funkci spíše opatrný odhad
- Z těchto vstupních hodnot lze odhadovat kapitálovou hodnotu po dokončení takového komplexního projektu v úrovni cca 342 mil. Kč

Všechny hodnoty na vstupu i výstupu modelových výpočtů jsou kalkulovány bez DPH

Výpočet reziduální hodnoty, který ověřuje ekonomičnost uvažovaných akvizičních nákladů, v sobě zahrnuje komplexní náklady tzv. soft costs i modelových nákladů spojených s akvizicí, dokládá, že i při takto opatrně (konzervativně) nastaveném modelu je generován teoretický zisk developera, čili z tohoto hlediska lze uvažovat, že tato kalkulace obsahuje také určité teoretické rezervy pro případnou akvizici nebo neočekávané nákladové položky, neboť u veřejného sektoru ne všechny zahrnuté náklady je nutné přímo vynaložit.

3. SWOT Analýza

Silné stránky (Strengths)

Rychlý start projektu bez změny územního plánu:

Absence potřeby měnit územní plán umožňuje rychlejší zahájení stavebních prací a snižuje riziko zpoždění způsobených legislativními procesy. Tento faktor zvyšuje předvídatelnost a atraktivitu projektu pro investory.

Atraktivita klidné lokality

Dobrá dopravní dostupnost: Blízkost městského a pražského okruhu poskytuje obyvatelům snadný přístup k hlavním silničním tahům, což je výhodné pro dojíždění do práce a cestování.

Nadstandardní vybavenost v blízkém okolí z hlediska nákupních příležitostí a sportovních zařízení.

Slabé stránky (Weaknesses)

Omezené spojení MHD:

Nedostatečné napojení na městskou hromadnou dopravu je obecně komplikací s možnou preferencí využívat osobní automobilovou dopravu před MHD.

Vzdálenost od centra:

Umístění vzdálenější od centra města může být vnímáno jako nevýhoda.

Potřeba infrastruktury:

Nezbytnost prověření a případného posílení infrastruktury (voda, elektřina, kanalizace) před zahájením výstavby představuje další náklady a časové nároky, které je třeba zohlednit v plánování projektu.

Příležitosti (Opportunities)

Zvýšení atraktivity oblasti a zhodnocení městských pozemků v zastavěném území představuje další ekonomický přínos.

Efektivní zástavba: Koncept low rise high density nabízí vyvážené řešení mezi hustotou obyvatel a kvalitou bydlení.

Dlouhodobý rozvoj:

Potenciál dalšího rozvoje zástavby a krajiny poskytuje dlouhodobé investiční příležitosti. Možnost rozšíření projektu může přinést další příjmy a zvýšit atraktivitu oblasti pro budoucí rozvoj.

Hrozby (Threats)

Splnění požadavků na dopravu v klidu a parkovací kapacity může být náročné a nákladné.

Archeologické nálezy:

Potenciální archeologické nálezy mohou výrazně zpomalit nebo zastavit stavební práce. Náklady na exhumaci a konzervaci nálezů mohou výrazně zvýšit celkové náklady projektu a ovlivnit jeho ekonomickou životaschopnost.

Závěr

SWOT analýza pro akvizici pozemku ČTK Štěrboholy ukazuje, že projekt má významné silné stránky a příležitosti, které převažují nad slabými stránkami a hrozbami. Klíčové bude efektivní řízení dalšího postupu projektu, aby byly minimalizovány potenciální hrozby a maximalizovány příležitosti. Doporučuje se pokračovat s akvizicí pozemku a zahájit další fáze projektu, pokud budou splněny všechny nezbytné podmínky a bude zajištěna adekvátní infrastruktura.

4. Rekapitulace kalkulace výpočtu reziduální hodnoty

ČTK Štěrběholy

1PP - parkování
HPP - bydlení 2 NP - 7 NP

61 parc. stání
3 750 m²

pronajímatelná plocha
parkování - vázaná stání
bydlení

56
2 631

předpoklad nájem Kč / m²

1 500
360

výleď

5,50%
3,50%

Kapitálová hodnota Kč

18 231 000,00
324 690 000,00

Kapitálová hodnota / Gross Development Value (GDV)
342 921 000

stavební náklady Kč/ m²

parking
bydlení

8 333
55 000

residual value - ověření bilance projektu včetně teoret. hodnoty akvizice

stavební náklady (včetně financování)

212 550 000

z toho

bydlení + parking

159 033 000

ostatní náklady odhad

25 000 000

rezerva 5%

11 056 980

soft costs (projekt, právní, marketing atd.)

27 163 000

finanční náklady po dokončení (do dosažení obsazení)

6 474 000

zisk developera

42 536 000

14%
akvizice / pozemek
48 000 000

teoret. náklady spojené s akvizicí

6 198 000

celkem

342 921 000

V uvedeném modelu jsou uvedeny celkem konzervativní předpoklady z hlediska budoucích výnosů a při uvažované výši akvizice 48 mil. Kč, stavebních nákladech s rezervou a započítáním všech adekvátních vedlejších nákladů lze uvažovat teoretický zisk v úrovni cca 14%.

5. Závěr

Jak lze dokumentovat například i na tržním ocenění portfolia pozemků v majetku HMP z roku 2023, které byly předány PDS k hospodaření, tržní hodnota přepočtená na 1 m2 potenciální HPP u lokalit ve větší vzdálenosti od centra Prahy byla odhadována v intervalu 7.000 až 13.000- Kč za 1 m2 HPP.

1 SOUHRN ZÁKLADNÍCH VÝSTUPŮ OCENĚNÍ

Lokalita	Velikost pozemků (m ²)	HPP KF (m ²)	Budoucí hodnota nemovitostí použitá v kalkulaci zbytkové hodnoty (Kč)	Hodnota nemovitostí v současném stavu (Kč)	Hodnota nemovitostí v současném stavu (Kč/m ² pozemku)	Hodnota nemovitostí v současném stavu (Kč/m ² ploch HPP)
1 – Černý Most	40 684,00	9 704,00	811 000 000	126 000 000	3 097,04	12 984,34
2 – Dolní Počernice	185 194,00	78 734,00	6 240 000 000	988 000 000	5 334,95	12 548,58
3 – Nové Dvory	155 154,00	111 268,00	8 503 000 000	850 000 000	5 478,43	7 639,21
4 – Krč	6 647,00	12 325,00	1 233 000 000	316 000 000	46 161,60	25 638,95
5 – Kolbýlský	10 067,00	3 000,00	264 000 000	41 000 000	4 072,71	13 666,67
6 – Kyje (Hutě)	61 216,00	54 620,00	4 384 000 000	398 000 000	6 501,57	7 286,71
7 – Libeň	17 849,00	20 467,00	1 915 000 000	389 000 000	21 793,94	19 006,21
8 – Smíchov - Štefánikova	1 191,00	5 950,00	653 000 000	153 000 000	128 463,48	25 714,29
9 – Smíchov - Zlíchov	1 958,00	1 950,00	197 000 000	38 000 000	19 407,56	19 487,18
10 – Vršovice	11 435,00	14 955,00	1 399 000 000	350 000 000	30 607,78	23 403,54
11 – Beranka (Horní Počernice)	61 632,00	45 048,00	3 616 000 000	328 000 000	5 321,91	7 281,12
12 – Jinonice - Prokopových	64 603,00	11 915,00	972 000 000	127 000 000	1 965,85	10 658,83
13 – Jinonice - Peroutkova	18 904,00	5 914,00	538 000 000	133 000 000	7 035,55	22 489,01
14 – Nádraží Braník	29 018,00	23 445,80	1 156 000 000	64 000 000	2 205,53	2 729,72
15 – Libeňský přístav	15 660,00	15 696,00	1 548 000 000	349 000 000	22 266,08	22 234,96
16 – Centrum Nová Palmovka	16 382,00	45 516,00	2 841 000 000	1 223 980 000	74 714,93	26 891,20
17 – Palmovka (Sokolovská západ)	16 835,00	32 884,00	2 995 000 000	682 000 000	40 510,84	20 739,57
18 – Palmovka (Sokolovská východ)	6 449,00	6 911,60	629 000 000	144 000 000	22 329,04	20 834,54
19 – Jinonice - U Tyršovy školy	2 840,00	5 112,00	486 000 000	123 000 000	43 309,86	24 081,03
20 – Jinonice - Waldorfské lyceum	38 968,00	10 952,00	1 037 000 000	232 000 000	5 953,60	21 183,35
21 – Třeboradice	53 187,00	15 523,00	1 159 000 000	69 000 000	1 297,31	4 445,02
Celkem	816 073,00	531 890,20	42 576 000 000	7 123 980 000	-	-

6. Lokalita – širší vztahy



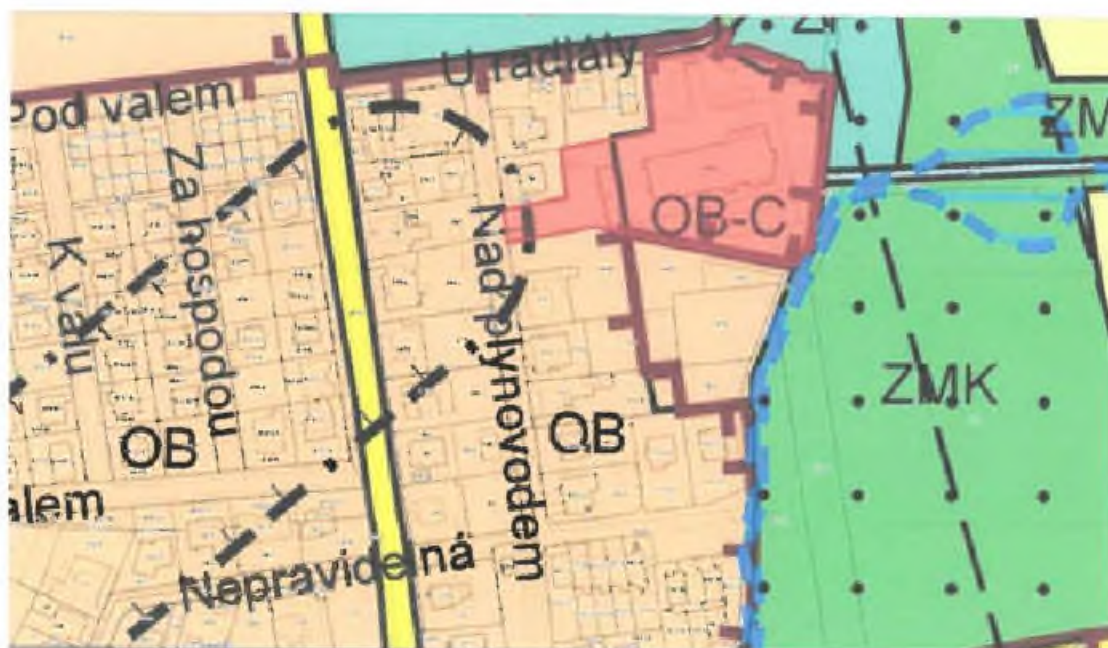
Lokalita - detail



Katastrální mapa



Územní plán



Metropolitní plán





**Pražská
developerská
společnost**

Zpracováno:



Matěnová Kateřina (MHMP, HOM)

Od: Vítakova Jana <Vítakova@ctk.cz>
Odesláno: pátek 1. listopadu 2024 16:56
Komu: Matěnová Kateřina (MHMP, HOM); Prokopová Nesrstová Hana (MHMP, HOM)
Kopie: Kabele Jaroslav
Předmět: ČTK - prodej areálu ve Štěrboholech

Vážená paní Matěnová,
vážená paní Prokopová Nesrstová,

po čase se na Vás obracím ve věci **prodeje** areálu bývalého autoprovozu ČTK ve Štěrboholech.

Dovoluji si Vás informovat, že soutěž o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o koupi areálu jsme dnes zrušili.

ČTK není povinná uvádět důvody zrušení. Jen jako informaci pro Vás sděluji, že se nepřihlásil žádný zájemce. I když se konaly prohlídky a zdálo se, že je velký zájem, nakonec k nám doputovaly z trhu zprávy, že pro velké developery je areál malý, tj. nezájímavý, jiné zájemce odradila možnost Prahy dorovnat nejvyšší nabídku a další zase nejistota okolo stavebního řízení.

Vzhledem k uvedenému bychom se rádi dotázali, zda byste byli ochotni postupovat dále cestou přímého prodeje.

Děkuji Vám.

S pozdravem a přáním příjemného víkendu,



ZÁPIS z 17. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 7. 11. 2024 v 11:00 hod.

místnost č. 349, Nová radnice, Mariánské nám. 2, Praha 1

a zároveň formou videokonference

Přítomni: Mgr. Martin Benkovič, Ing. Petr Beneš, Mgr. et Mgr. Vladan Brož, Jiří Brůžek, Ing. Jan Decker, CSc., Mgr. Kristýna Drápalová, Mgr. Jan Chabr, JUDr. Radmila Kleslová, Ing. Viktor Komárek, Viktor Mahrik, Jiří Ptáček, Ing. Jan Rak

Omluveni:

Nepřítomni: Dr. Ing. Milan Urban, Jiří Zajac

Hosté: Mgr. Adam Zábranský, Ing. Luděk Bican, Mgr. Jiří Stokláška, Mgr. Martina Zapletalová, Ing. Josef Bláha, Martin Belica, Jiří Stuchlík, Petr Klement, Ing. Petr Bartoš, Mgr. Petr Pelcl

Jednání řídil: Mgr. Martin Benkovič, předseda Výboru pro správu majetku ZHMP

Text zahájení:

Předseda Výboru pro správu majetku ZHMP zahájil jednání v 11:00, přivítal přítomné členy a hosty a konstatoval, že je výbor schopen usnášení. Bylo navrženo zařazení dodatečných materiálů jako body č. 4, 5, 6 a 7 programu. Tato úprava programu byla jednomyslně schválena.

Schválený program:

Bod	Věc
1.	Schválení programu 17. jednání 7.11.2024
2.	Informace k zápisu ze 16. jednání 10.10.2024
3.	Schválení ověřovatele 17. jednání 7.11.2024
4.	K návrhu na úpravu vztahů k pozemkům parc.č.1105/1 a 1105/2, oba k.ú. Velká Chuchle ve vlastnictví Mgr. Klána - skládka založená v 60.tých letech minulého století
5.	k návrhu na majetkoprávní úpravu vztahů mezi hl.m. Prahou a ČR - Státním fondem životního prostředí
6.	k návrhu směny pozemku v k.ú. Nusle, obec Praha, ve vlastnictví hl. m. Prahy, za pozemky v k.ú. Liboc, Horní Počernice a Vysočany, to vše ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových - TISK: R-53312
7.	k výkupu Areálu Motol
8.	Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 744/241 o výměře 2884 m ² v k.ú. Kolovraty, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy.
9.	k návrhu na uzavření kupní smlouvy č. KUP/35/04/021705/2024 mezi hlavním městem Prahou a Vysokou školou uměleckoprůmyslovou v Praze
10.	k záměru úplatného nabytí nemovitosti na adrese Havlíčkova 54, 411 55 Terezín, z vlastnictví fyzické osoby
11.	k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Kunratice mezi hl.m. Prahou a RP Kunratice
12.	k návrhu na projednání záměru prodeje pozemku parc.č. 792/114 k.ú. Troja
13.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 700/67 o výměře cca 17 m ² v k.ú. Michle

Bod	Věc
14.	k návrhu na majetkoprávní vypořádání mezi společnostmi LUKON Investment a.s. a hl.m. Prahou (zajištění pozemků pro stavbu Drážní promenády) - 2. doplnění
15.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2524/1, k.ú. Radotín
16.	k záměru úplatného nabytí pozemků parc.č. 158/1, 158/4, 158/5 a 183/2, v k.ú. Štěrboholky, ve vlastnictví společnosti Česká tisková kancelář
17.	Záměr prodat bytovou jednotku č. 2167/30 a spoluvlastnický podíl ve výši 573/46512 na společných částech budovy č. p. 2167, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha
18.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 1266/2 a 1218/5, vše v k.ú. Běchovice, obec Praha, do vlastnictví hl. m. Prahy
19.	Návrh na úplatné nabytí částí pozemku parc.č. 4614/1 v k.ú. Dejvice
20.	k návrhu na úplatné nabytí id. podílů k pozemku parc. č. 266 v k.ú. Hrdlořezy, obec Praha
21.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc.č. 3788/4, 1266/7, 3788/2, 3788/8, 3788/6, 3788/5, 1333/60, 1333/75, 1333/55, 1334/12, 1333/41 a 1333/42 v k.ú. Libeň
22.	K návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 4732/1 v k. ú. Dejvice
23.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 1779 a části pozemku 3252/1 v k.ú. Krč o celkové výměře cca 13 m ²
24.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc.č. 3250/2 o výměře 28 m ² v k.ú. Krč
25.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc.č. 10/8 v k.ú. Letňany z vlastnictví hl.m. Prahy do podílového spoluvlastnictví všech vlastníků bytů a podílových spoluvlastníků společných částí budov č.p. 617 - 629 k.ú. Letňany, kteří jsou zapsáni na LV č. 449 vedeném Katastrálním úřadem pro hl.m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha pro k.ú. Letňany, obec Praha
26.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 140/99 o výměře cca 45 m ² v k.ú. Lhotka
27.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc.č. 3432/101 o výměře cca 21,6 m ² v k.ú. Strašnice
28.	Návrh na úplatný převod pozemku parc.č. 160/5, k.ú. Záběhlice
29.	Úplatný převod částí pozemku parc. 2299/1 o celkové výměře cca 100 m ² v k.ú. Záběhlice
30.	Návrh na úplatný převod částí pozemku parc. č. 2868/3 o celkové výměře cca 85 m ² v kat. území Záběhlice
31.	k návrhu na záměr směny pozemků v k.ú. Rudné, obec Vysoká Pec u Nejdku
32.	k návrhu směny pozemků mezi společnostmi U kaménky s.r.o. a hlavním městem Prahou v k.ú. Horní Počernice a k.ú. Stodůlky
33.	k návrhu na projednání majetkoprávního vypořádání pozemků v k.ú. Troja, v podílovém spoluvlastnictví HMP a společnosti Cihelna Troja s.r.o.
34.	Různé

K jednotlivým bodům programu:

1. Schválení programu 17. jednání 7.11.2024

upravený program byl schválen, PRO: 9, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

2. Informace k zápisu ze 16. jednání 10.10.2024

zápis ze 16. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 9, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

16. k záměru úplatného nabytí pozemků parc.č. 158/1, 158/4, 158/5 a 183/2, v k.ú. Štěrboholy, ve vlastnictví společnosti Česká tisková kancelář

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se záměrem úplatného nabytí pozemků parc. č. 158/1, 158/4, 158/5 a 183/2, zapsaných v Katastru nemovitostí na LV č. 48, to vše v k.ú. Štěrboholy, o celkové výměře 7 090 m², z vlastnictví České tiskové kanceláře, IČO 47115068, do vlastnictví hlavního města Prahy za cenu dle aktualizovaného znaleckého posudku

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 3

17. Záměr prodat bytovou jednotku č. 2167/30 a spoluvlastnický podíl ve výši 573/46512 na společných částech budovy č. p. 2167, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. schvaluje

záměr prodat bytovou jednotku - byt č. 2167/30, nacházející se v budově Strašnice, č. p. 2167, byt. dům, postavené na pozemku parc. č. 3235/4, vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, a s ní spojený spoluvlastnický podíl o velikosti 573/46512 na společných částech budovy č. p. 2167, byt. dům, postavené na pozemku parc. č. 3235/4, a dále spoluvlastnický podíl o velikosti 573/46512 na pozemcích parc. č. 3235/4 – zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 3235/7 – ostatní plocha, to vše v k. ú. Strašnice, obec Praha. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 5541, 3277

II. žádá

zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 1

18. k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 1266/2 a 1218/5, vše v k.ú. Běchovice, obec Praha, do vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků parc. č. 1218/5 o výměře 316 m², ostatní plocha, způsob využití: dráha a parc. č. 1266/2 o výměře 395 m², ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, oba zapsané na LV 708 pro k.ú. Běchovice, obec Praha, z vlastnictví společnosti XAVEROV trade, a.s., se sídlem Lopatecká 223/13, 147 00 Praha 4 Podolí, IČO: 272 427 31, do vlastnictví hl. m. Prahy za kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem ve výši 2 658 111 Kč

k bodu č. 18 nebylo přijato usnesení, pro: 4, proti: 1, zdržel se: 4

ZNALECKÝ POSUDEK

č.: 268-028/23

Znalecký úkol:

Stanovení hodnoty nemovitého majetku pro případnou transakci

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializace Oceňování nemovitého majetku

Zadavatel:

Česká tisková kancelář
Opletalova 5/7, 111 44 Praha 1
IČ: 471 150 68



V Praze, dne 6. listopadu 2023

Znalecký posudek obsahuje 30 stran textu + 48 stran příloh
Počet vyhotovení: 4x (z toho zadavatel 3x, zpracovatel 1x)

OBSAH

A	ZADÁNÍ.....	3
1	ZNALECKÝ ÚKOL A VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....	3
1.1	ODBORNÉ OTÁZKY A ÚČEL POSUDKU.....	3
1.2	IDENTIFIKACE A PROHLÁŠENÍ ZPRACOVATELE.....	3
1.3	OBEČNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY.....	4
B	VÝČET PODKLADŮ	5
1	POPIS POSTUPU PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	5
1.1	PODKLADY DODANÉ ZPRACOVATELEM.....	5
1.2	PODKLADY DODANÉ ZADAVATELEM	5
1.3	INTERNETOVÉ ZDROJE	5
C	NÁLEZ	6
1	VÝČET DAT	6
1.1	TEORETICKÁ VÝCHODISKA	6
1.2	OBEČNÉ POŽADAVKY NA ZNALECKÉ POSUDKY	7
1.3	KATEGORIE HODNOTY	9
1.4	METODY OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU	14
2	POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU, TVORBĚ A ZPRACOVÁNÍ DAT.....	16
2.1	POPIS POSTUPU	16
2.2	INFORMACE O PROBĚHLÝCH ŠETŘENÍCH.....	16
2.3	VOLBA METODY OCENĚNÍ	16
2.4	VOLBA KATEGORIE HODNOTY	16
2.5	DATUM OCENĚNÍ	16
D	VLASTNÍ POSUDEK	17
1.	POPIS NEMOVITÉHO MAJETKU	17
1.1	PŘEKÁŽKY PŘI NOVÉM VYUŽITÍ NEMOVITÉHO MAJETKU	22
2	VLASTNÍ OCENĚNÍ	23
2.1	POROVNÁVACÍ METODA.....	23
2.2	VÝNOSOVÁ METODA.....	24
3	SHRnutí.....	26
E	ODŮVODNĚNÍ	27
F	ZÁVĚR	28
G	PŘÍLOHY	29
H	ZNALECKÁ DOLOŽKA	30

A ZADÁNÍ

1 Znalecký úkol a všeobecné údaje

1.1 Odborné otázky a účel posudku

Zadavatel se na nás obrátil se žádostí o stanovení hodnoty svých nemovitostí pro případnou transakci s těmito nemovitostmi. Jedná se o pozemky, provozní objekty včetně příslušenství a venkovní úpravy v Praze 10 Štěrboholech.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Pro zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna za zpracování znaleckého posudku je odměnou smluvní.

1.2 Identifikace a prohlášení zpracovatele

Společnost **BENE FACTUM a. s.**, se sídlem Kodaňská 46/1441, Praha 10, 100 10, IČ 279 226 77, zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 12084, je zapsána rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 26. května 2011, Čj. 181/2010-OD-ZN do seznamu kanceláří kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru:

Ekonomika

s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniku a jeho části
- oceňování cenných papírů, majetkových účastí a obchodních podílů
- oceňování finančního a nehmotného majetku
- oceňování pohledávek
- oceňování nemovitého majetku
- účetnictví a inventarizace
- finanční expertiza

Rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 5. 1. 2015 byl rozšířen rozsah znaleckého oprávnění v rámci oboru ekonomika o:

- bankovníctví, peněžnictví, pojišťovnictví

Společnost **BENE FACTUM a. s.** pro účely tohoto znaleckého posudku prohlašuje, že je nezávislá na zadavateli a že veškerou činnost při zpracování tohoto znaleckého posudku vykonávala objektivně, nezávisle a v souladu s platnými tuzemskými předpisy a etickými předpoklady pro výkon znalecké činnosti. Sjednaná odměna nezávisí na obsahu tohoto znaleckého posudku ani na jeho závěrech.

1.3 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Znalecký posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Znalecký posudek byl zpracován na základě dat, která byla poskytnuta zadavatelem a která byla známa v době zpracovávání znaleckého posudku. Zadavatel odpovídá za pravdivost a úplnost poskytnutých podkladů a informací. Zpracovatel nenese odpovědnost za případnou změnu vstupních podkladů po datu vydání znaleckého posudku.

Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.

Analýzy, názory a závěry jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v posudku a jsou znalcovými osobními, nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry.

Závěry znaleckého posudku jsou platné pouze pro účel, pro který byl zpracován. Jakékoliv jiné použití nebo převzetí údajů pro jiný účel zadavatelem nebo třetí stranou je neoprávněné a neplatné. Použití údajů musí předcházet souhlas znalecké kanceláře.

B VÝČET PODKLADŮ

1 Popis postupu při výběru zdrojů dat

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsme obdrželi od zadavatele (např. výše pronájmů, účetní hodnoty) a ostatní data jsme převzali z veřejně dostupných zdrojů (katastr nemovitostí, cenová mapa atp.). Veškerá data považujeme za věrohodná a jejich kompletní výčet následuje

1.1 Podklady dodané zpracovatelem

- výpis z katastru nemovitostí č. 48, k. ú. Štěrboholy
- P. Ort, Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy, Leges 2022
- L. Křístek, Znalectví
- periodikum Odhadce a oceňování majetku
- periodikum Oceňování
- archiv znalce

1.2 Podklady dodané zadavatelem

- znalecký posudek č. 1940-07/08, Vladimír Loch
- výměr daně z nemovitých věcí
- inventární karty majetku
- položkový seznam pozemků
- přehled nájemních smluv
- pojistná částka na všechn nemovitý majetek ČTK
- účetní hodnoty pozemků a staveb
- informace o výskytu hrobů ze II. světové války

1.3 Internetové zdroje

- www.justice.cz
- <https://www.cuzk.cz>
- <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- <https://georeport.iprpraha.cz/>
- www.sreality.cz
- <https://reality.idnes.cz/>

C NÁLEZ

1 Výčet dat

1.1 Teoretická východiska

1.1.1 Základní informace o oceňování

Obecně lze konstatovat, že pokud provádíme oceňování majetku, je výsledkem vždy jeho hodnota a nikoliv cena. Přičemž neexistuje jedna objektivní, pro všechny účely platná hodnota. Existují různé kategorie hodnoty, definované podle různých podmínek a požadavků kladených na ocenění. Mezi jednotlivými přístupy k vymezení hledané hodnoty však existuje značná rozdílnost. Přístupy uplatňované v českém prostředí vyplývají zejména z různých požadavků na stavení hodnoty daných právními předpisy. Jedná se o zákonné úpravy:

- Účetnictví
- Daně
- Cenové předpisy
- Zákon o oceňování
- Zákon o obchodních korporacích
- Občanský zákoník
- Zákon o přeměnách obchodních společností
- Aj.

V rámci těchto oblastí je konkrétní způsob určení hodnoty buď striktně stanoven, nebo ponechán na osobě, která má hodnotu stanovit. V České republice neexistuje závazná norma, podle které by měla osoba stanovující hodnotu (znalec) postupovat v případě, kdy není způsob určení hodnoty administrativně stanoven. Proto se ve znalecké praxi používají jako metodická základna přístupy definované zejména:

- v mezinárodních standardech finančního výkaznictví
- v mezinárodních a evropských oceňovacích standardech
- tuzemskou referenční oceňovací teorií a praxí
- německou oceňovací teorií a praxí
- americkou oceňovací teorií a praxí

Výše uvedené se v mnohém překrývají, ale i liší. Za nejkomplexnější lze považovat asi mezinárodní oceňovací standardy (IVS).

1.1.2 Oceňovací standardy

Oceňovací standardy dnes existují jednak na národní a jednak na mezinárodní úrovni. Na mezinárodní úrovni mají rozhodující význam jednak standardy „světové“, které vydává světový výbor pro mezinárodní standardy (International Valuation Standards Council) a které nesou označení IVS (International Valuation Standards) a jednak standardy evropské. Tyto standardy vydává TEGoVA (The European Group of Valuers Association) a nesou označení European Valuation Standards (označení EVS). Do určité míry vycházejí EVS z IVS.

1.2 Obecné požadavky na znalecké posudky

M. Mařík ¹ uvádí následující požadavky (zásady), které by znalecké posudky měly splňovat.

1.2.1 Zásada komplexnosti

Komplexnost znamená, že posudek nestranně přihlíží k oprávněným zájmům, právům a povinnostem všech zúčastněných stran. Konkrétní provedení ovšem může být modifikováno volbou konkrétní báze hodnoty. Volba báze hodnoty je tak nezbytnou částí komplexního pojetí znaleckého (ale i jiného) ocenění.

Komplexnost znamená, že oceňovatel při zpracování posudku přihlédl nezávisle a nestranně ke všem relevantním skutečnostem, ke kterým měl přihlédnout a mohl přihlédnout. Komplexnost je přitom třeba chápat nejen v rovině věcné, ale i v časové rovině, tzn., že je třeba zohlednit minulý vývoj podniku, jeho současný stav a prognózy jeho dalšího vývoje.

1.2.2 Zásada úplnosti

Skutečnost, že ocenění by mělo být úplné, znamená, že by mělo obsahovat datum, ke kterému je zpracované, a v případě znaleckého posudku i další obsahové náležitosti dané legislativou. Oceňovatel by měl uvést výchozí předpoklady ocenění, popsat metody, postupy a vzorce a použité informace. Bez dodržení zásady úplnosti není ocenění opakovatelné. Ocenění by tedy mělo obsahovat všechny informace potřebné pro jeho pochopení.

Není tedy přijatelné, aby zejména základní věci byly v ocenění pouze naznačeny a zmíněny s tím, že podrobnosti budou uváděny až při projednání u soudu. V rámci jednání u soudu by předmětem měly být jen ty věci, které se nepodařilo v posudku srozumitelně vysvětlit a pak zejména ty, které jsou sporné.

1.2.3 Zásada opakovatelnosti

Ocenění a znalecký posudek musí mít takovou formu, která umožní jeho kontrolu, to znamená především kontrolu výpočtů a použitých postupů. Předpokladem opakovatelnosti je, že údaje, metody a postupy, které oceňovatel použil, jsou odůvodněné a že posudek splňuje zásadu transparentnosti. Splnění zásady opakovatelnosti znamená, že nestranný odborník může zopakovat postup oceňovatele a dosáhnout podobného výsledku. Bez dodržení zásady opakovatelnosti není ocenění přezkoumatelné.

1.2.4 Zásada vnitřní konzistence

Ocenění je vnitřně konzistentní, pokud si vzájemně neodporují předpoklady obsažené v použitých metodách, samotné metody, použité vstupy, všeobecné předpoklady a principy stanovené oceňovatelem.

Příklady, kdy je porušena zásada vnitřní konzistence:

- tržní hodnota podniku byla stanovena na základě účetní hodnoty vlastního kapitálu,
- použijeme výnosové metody s předpokladem nekonečného trvání podniku, ačkoliv analýzy ukázaly, že podnik s největší pravděpodobností nemá žádnou perspektivu,
- v diskontní míře v rámci výnosového ocenění je použita kapitálová struktura odpovídající průměrnému zadlužení v odvětví, která ale neodpovídá rozumně predikovatelné struktuře kapitálu oceňovaného podniku.

1.2.5 Nezávislost a nestrannost

Oceňovatel by neměl být žádným způsobem závislý na výsledcích ocenění. Nestrannost znamená, že se oceňovatel nepokouší ovlivnit výsledek ve prospěch jedné ze zainteresovaných nebo soudících se stran.

¹ M. Mařík a kolektiv, Metody oceňování podniku, Ekopress 2018

1.2.6 Zásada důvodnosti

Metody, postupy a údaje použité v ocenění jsou použity důvodně, jestliže za nezávislého a nestranného přihlídnutí ke všem relevantním informacím, které při sestavování ocenění oceňovatel znát měl a mohl, existuje důvod pro použití těchto metod, postupů a údajů.

Důvodem pro použití metod a postupů může být například funkční nebo těsný stochastický vztah údajů, které jsou vstupy takových metod, postupů a údajů, které jsou jejich výsledky. Užitá metoda nebo postup je pak vyjádřením funkčního nebo stochastického vztahu. Tímto důvodem však může být i veřejně dostupný názor odborníka nebo renomované instituce.

Dodržení zásady důvodnosti vede ke splnění zásady vnitřní konzistence a zároveň snižuje možnost zpochybnění postupu znalce. Dodržení zásady vnitřní konzistence může v konkrétním případě představovat také jeden z důvodů pro určitý postup oceňovatele.

Součástí zásady důvodnosti zároveň je, že každá informace, postup a metoda uvedená v ocenění (resp. ve znaleckém posudku) musí mít svou funkci ve vztahu ke konečnému výsledku.

1.2.7 Zásada odůvodněnosti

Oceňovatel by měl odůvodnit všechny postupy, metody i údaje, které použije. Odůvodnit by měl také všechny závěry, ke kterým dospívá. Jde tedy o to, že pro použité postupy, údaje a závěry nejen musí existovat důvody, ale že podle zásady odůvodněnosti tyto důvody musí být v ocenění dobře popsány a vysvětleny.

Oceňování není exaktní disciplínou, kde je možno vyjít z jednoznačných postupů a metod, které není nutno vysvětlovat. Obvykle je zde možnost volby a tato volba musí být zdůvodněna.

Je celkem zřejmé, že dodržení této zásady je nezbytnou podmínkou také pro dosažení zásady transparentnosti a opakovatelnosti ocenění, resp. znaleckého posudku.

1.2.8 Zásada vzájemné kontroly

Vzhledem k tomu, že oceňování není exaktní disciplína a hodnotu nelze vypočítat, nelze se ani spolehnout na použití jediné metody, jak tomu v praxi často bývá. Oceňovatel by měl proto použít (pokud je to možné) více metod a z nich teprve vyvodit výsledek postupem zvaným rekonsiliace.

1.2.9 Zásada transparentnosti

Ocenění je transparentní, pokud jsou uvedeny zdroje použitých údajů. V ocenění by měly být také uvedeny všechny postupy, které oceňovatel použil, mělo by zde být i uvedeno zdůvodnění, proč byly určité postupy zvoleny. Zde se prolíná zásada odůvodněnosti a úplnosti. Součástí zásady transparentnosti je používání postupů, které jsou běžně známé a uznávané. Pokud znalec použije nový postup, měl by být předem publikován v recenzovaných časopisech.

1.3 Kategorie hodnoty

Hodnota majetku je závislá na různých pohledech různých subjektů a z tohoto důvodu je zřejmé, že existují různé kategorie hodnoty. V základu rozlišujeme kategorii tržní hodnoty a ostatní, resp. netržní hodnoty.

1.3.1 Tržní hodnota

Tržní hodnota je v českém překladu (Ekopress 2017) Mezinárodních oceňovacích standardů definována takto:

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.

- „Odhadovanou částkou“ se rozumí cena vyjádřená v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím. Tento odhad výslovně vylučuje možnost navýšení nebo snížení odhadované ceny na základě zvláštních podmínek nebo okolností, například atypického financování, ujednání o prodeji a zpětném pronájmu, zvláštních zřetelů nebo ústupků ze strany jakékoli osoby zapojené do prodeje nebo jakéhokoli prvku hodnoty, který je dostupný pouze určitému vlastníku nebo kupci.
- Tím, že „by měly být aktivum nebo závazek směněny“, se rozumí skutečnost, že hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Jedná se o cenu v transakci, která splňuje všechny prvky definice tržní hodnoty k datu ocenění.
- Slovy „k datu ocenění“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu. Vzhledem k tomu, že se trhy a podmínky na trhu mohou měnit, může být odhadovaná hodnota v jiném časovém okamžiku nesprávná nebo nepřiměřená. Částka ocenění odráží stav a okolnosti trhu k datu ocenění, nikoli k jakémukoli jinému datu.
- „Ochotným kupujícím“ se rozumí kupující, který je ke koupi motivován, ale nikoli nucen. Tento kupující není ani příliš dychtivý, ani rozhodnutý koupit za každou cenu. Jedná se také o kupujícího, který nakupuje v souladu s realitou aktuálního trhu a s aktuálními očekáváními trhu, nikoli ve vztahu k imaginárnímu nebo hypotetickému trhu, jehož existenci nelze prokázat nebo očekávat. Předpokládáný kupující by nezaplatil cenu vyšší, než vyžaduje trh. Mezi ty, kdo tvoří „trh“, patří i současný vlastník.
- „Ochotný prodávající“ není ani příliš dychtivý prodávající, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na cenu, která není na současném trhu považována za přiměřenou. Ochotný prodávající je motivován prodat aktivum v tržních podmínkách za nejlepší cenu dosažitelnou na volném trhu po náležitém marketingu bez ohledu na to, jak vysoká tato cena může být. Součástí této úvahy nejsou faktické okolnosti, ve kterých se nachází skutečný vlastník, protože ochotný prodávající je hypotetický vlastník.
- „Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu“ je transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah, např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce, který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni. Předpokládá se, že transakce, ve které jde o tržní hodnotu, probíhá mezi stranami, které mezi sebou nemají žádný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- Slovy „po náležitém marketingu“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty. Metoda prodeje je považována za nejvhodnější k dosažení nejlepší ceny na trhu, na který má prodávající přístup. Délka doby vystavení není pevná, ale liší se podle druhu aktiva a tržních podmínek. Jediným kritériem je, že doba musí být dostatečná k tomu, aby si aktivum mohlo získat pozornost dostatečného počtu účastníků trhu. Doba vystavení předchází datu ocenění.

- Formulace „kdy každá ze stran jednala informované, uvážlivě“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění. Dále se u obou předpokládá, že své informace využijí uvážlivě, a budou tak usilovat o cenu, která je pro jejich příslušnou pozici v dané transakci co nejvýhodnější. Uvážlivost se hodnotí vzhledem ke stavu trhu k datu ocenění, nikoli zpětně z hlediska zkušeností nabytých k nějakému pozdějšímu datu. Není například nezbytně neuvážlivé, pokud prodávající na trhu s padajícími cenami prodá aktiva za cenu, která je nižší než předchozí tržní úroveň. V takových případech, stejně jako u ostatních směn na trzích s měnícími se cenami, bude uvážlivý kupující nebo prodávající jednat v souladu s nejlepšími tržními informacemi, které jsou v dané době k dispozici.
- Vyjádření „a nikoli v tísní“ znamená, že obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

Koncept tržní hodnoty předpokládá cenu sjednanou na volném a konkurenčním trhu, kde účastníci jednají svobodně. Trhem by pro aktivum mohl být mezinárodní trh nebo místní trh. Trh by mohl být tvořen mnoha kupujícími a prodávajícími, nebo by mohl být charakterizován omezeným počtem účastníků trhu. Trh, na kterém se předpokládá vystavení aktiva k prodeji, je takový, na kterém se pomyslně směňované aktivum obvykle směňuje.

Tržní hodnota aktiva odráží jeho nejvyšší a nejlepší využití (viz odst. 140.1- 140.5). Nejvyšší a nejlepší využití je takové využití aktiva, které maximalizuje jeho potenciál a které je možné, právně přípustné a finančně proveditelné. Nejvyšší a nejlepší využití může být pokračováním stávajícího způsobu využití aktiva nebo nějakým alternativním způsobem využití. To je dáno využitím, které by účastník trhu pro dané aktivum zamýšlel při určování ceny, kterou by byl ochoten nabídnout.

Ke stanovení tržní hodnoty pomocí výnosového přístupu by měl být tento přístup aplikován s použitím vstupních údajů a předpokladů, které by měli účastníci. Ke stanovení tržní hodnoty pomocí nákladového přístupu by měly být náklady aktiva se stejnou užitečností a odpovídající amortizací určeny analýzou tržních nákladů a amortizace.

Nejrelevantnější a nejvhodnější oceňovací metoda nebo metody musí být dány dostupnými údaji a okolnostmi týkajícími se trhu pro oceňované aktivum. Každý použitý přístup nebo metoda, pokud vychází z patřičně analyzovaných údajů odvozených z trhu, by měly vést ke stanovení tržní hodnoty.

Tržní hodnota neodráží atributy aktiva, které mají hodnotu pro určitého vlastníka nebo kupce, ale ostatním kupujícím na trhu nejsou dostupné. Takovéto výhody se mohou týkat fyzických, zeměpisných, ekonomických nebo právních charakteristik aktiva. Tržní hodnota vyžaduje, aby takové prvky hodnoty nebyly brány v potaz, protože k jakémukoli danému datu je předpokládána pouze existence ochotného kupujícího, nikoli konkrétního ochotného kupujícího.

1.3.2 Netržní hodnoty

1.3.2.1 Standard hodnoty definovaný IVS - tržní nájemné

Tržní nájemné je odhadovaná částka, za kterou by měl být podíl na nemovitém majetku pronajat k datu ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem za patřičných podmínek nájmu v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po řádném marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.

Tržní nájemné může být použito jako standard hodnoty při oceňování nájmu nebo práva vzniklého z nájmu. V takových případech je nezbytné vzít do úvahy smluvní nájemné a případně i tržní nájemné, pokud se liší.

Na pomoc při výkladu tržního nájemného je možné využít výše uvedený koncepční rámec stojící za definicí tržní hodnoty. Odhadovaná částka nezahrnuje zejména nájemné zvýšené nebo snížené na základě zvláštních podmínek, zřetelů nebo ústupků. „Patřičné podmínky nájmu“ jsou podmínky, které by byly obvykle na trhu dohodnuty mezi účastníky trhu pro daný druh nemovité věci k datu ocenění. Stanovení tržního nájemného by mělo být provedeno pouze při uvedení hlavních podmínek nájmu, které jsou předpokládány.

Smluvní nájemné je nájemné, které má být placeno podle podmínek skutečné nájemní smlouvy. Může být po dobu trvání smlouvy fixní, nebo se měnit. Periodicita a základ pro výpočet změn nájemného budou uvedeny v nájemní smlouvě a musí být zjištěny a správně interpretovány, aby bylo možné stanovit celkové užítky vznikající pronajímateli a závazek nájemce.

Za určitých okolností může být nutné stanovit tržní nájemné na základě podmínek existující nájemní smlouvy (např. pro účely určení výnosů z nájemného, kdy jsou podmínky nájmu skutečné, a nelze je proto předpokládat jako součást pomyslné nájemní smlouvy).

Při výpočtu tržního nájemného musí oceňovatel zohlednit následující skutečnosti:

- a) pokud jde o tržní nájemné stanovené v nájemní smlouvě, jsou patřičnými podmínkami nájmu podmínky této nájemní smlouvy, pokud nejsou tyto podmínky protiprávní nebo v rozporu se zastřešující legislativou, a
- b) pokud jde o tržní nájemné, které není stanoven v nájemní smlouvě, jsou předpokládanými podmínkami podmínky pomyslné nájemní smlouvy, která by byla obvykle na trhu sjednána mezi účastníky trhu pro daný druh majetku k datu ocenění.

1.3.2.2 Standard hodnoty definovaný IVS - spravedlivá hodnota

Spravedlivá hodnota je odhadovaná cena za převod aktiva nebo závazku mezi určenými znalými a ochotnými stranami, která odráží příslušné majetkové podíly těchto stran.

Spravedlivá hodnota vyžaduje stanovení ceny, která je spravedlivá mezi dvěma konkrétními, určenými stranami se zohledněním příslušných výhod nebo nevýhod, které každá z nich bude z transakce mít. Oproti tomu tržní hodnota vyžaduje, aby nebyly zohledňovány žádné výhody nebo nevýhody, které nejsou dostupné nebo neplynou účastníkům trhu obecně.

Spravedlivá hodnota je širší koncept než tržní hodnota. Cena, která je spravedlivá mezi dvěma stranami, se sice bude v mnoha případech rovnat ceně dosažitelné na trhu, budou však existovat i případy, kdy stanovení spravedlivé hodnoty bude zahrnovat zohlednění aspektů, které musí zůstat při stanovování tržní hodnoty nezohledněny, například určitých prvků synergické hodnoty vyplývajících z kombinace majetkových podílů.

Mezi příklady využití spravedlivé hodnoty patří:

- a) určení spravedlivé ceny za podíl v nekótovaném podniku, kde podíly dvou konkrétních stran mohou znamenat, že cena, které je mezi nimi spravedlivá, se liší od ceny, která by mohla být dosažitelná na trhu, a
- b) určení ceny, která by byla spravedlivá mezi pronajímatelem a nájemcem buď za trvalý převod pronajatého aktiva, nebo za zrušení nájemního závazku.

1.3.2.3 Standard hodnoty definovaný IVS - investiční hodnota

Investiční hodnota je hodnota aktiva pro určitého vlastníka nebo potenciálního vlastníka při individuální investici nebo provozních cílech.

Investiční hodnota je standard hodnoty specifický pro určitý subjekt. I když hodnota aktiva pro vlastníka může být stejná jako částka, která by mohla být realizována jeho prodejem jiné straně, tento standard hodnoty odráží užitky plynoucí subjektu z držení aktiva, a v důsledku toho nezahrnuje předpokládanou směnu. Investiční hodnota odráží okolnosti a finanční cíle subjektu, pro který se ocenění zpracovává. Často se používá ke stanovení výkonnosti investic.

1.3.2.4 Standard hodnoty definovaný IVS - synergická hodnota

Synergická hodnota je výsledkem kombinace dvou nebo více aktiv nebo podílů, kde kombinovaná hodnota je větší než součet jednotlivých hodnot. Pokud jsou synergie dostupné pouze jednomu konkrétnímu kupujícímu, bude se synergická hodnota lišit od tržní hodnoty, protože bude odrážet určité atributy aktiva, které mají hodnotu pouze pro konkrétního kupujícího. Přidaná hodnota přesahující souhrn příslušných podílů se často označuje jako „hodnota spojení“.

1.3.2.5 Standard hodnoty definovaný IVS - likvidační hodnota

Likvidační hodnota je částka, která by byla realizována při prodeji aktiva nebo skupiny aktiv po jednotlivých částech. Likvidační hodnota by měla zohledňovat náklady na uvedení aktiv do prodejeschopného stavu i na činnosti v rámci likvidace. Likvidační hodnota může být určena na základě dvou různých premis hodnoty:

- a) řízená transakce s obvyklou dobou marketingu (viz oddíl 160), nebo
- b) nucená transakce se zkrácenou dobou marketingu (viz oddíl 170).

Oceňovatel musí uvést, která premisa hodnoty je předpokládána.

1.3.2.6 Standard hodnoty definovaný IDW - objektivizovaná hodnota

Objektivizovaná hodnota (der objektivierte Unternehmenswert) představuje typizovanou a jinými subjekty přezkoumatelnou výnosovou hodnotu, která je stanovena z pohledu tuzemské osoby – vlastníka (nebo skupiny vlastníků), neomezeně podléhající daním, přičemž tato hodnota je stanovena za předpokladu, že podnik bude pokračovat v nezměněném konceptu, při využití realistických očekávání v rámci tržních možností, rizik a dalších vlivů působících na hodnotu podniku.

Tato hodnota má být v co největší míře postavena na všeobecně uznávaných datech.

Objektivizace je postup založený na datech, která jsou nezávislá na konkrétním znalci nebo investorovi, a na obecně přijímaných metodách.

1.3.3 Obvyklá cena

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je definována ve dvou různých právních normách:

- zákonem č. 151/1997 Sb., **o oceňování majetku** definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“
- zákonem č. 526/1990 Sb., **o cenách** definována jako „cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“

V praxi dochází často k záměně pojmů **cena obvyklá** a **tržní hodnota**, resp. jsou mylně považovány synonyma. Obě hodnoty mají určité znaky společné, ale naopak nesou i znaky rozdílné:

- v obou případech se jedná o cenu, kterou by mělo být možné realizovat na trhu, existuje tedy silná vazba na trh
- obě hodnoty jsou vztahy ke konkrétnímu datu ocenění
- obě definice zohledňují fakt, že prodávající a kupující musí být nezávislí
- rozdílné je pojetí toho, jakou z více cen na trhu zvolit – zatímco tržní hodnota hovoří o nejlepší ceně (nejlepším možném využití), obvyklá hodnota hovoří o dosažitelné ceně, což lze interpretovat spíše jako průměrnou cenu
- tržní hodnota navíc obsahuje požadavek na dostatečně dlouhou dobu pro uskutečnění transakce, kterou však lze v ceně obvyklé obdobně spatřovat v části, která se zmiňuje o vyloučení stavu tísně

Z definice ceny obvyklé lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. služby, se kterým se v tuzemsku k datu ocenění běžně obchoduje, tj. existuje konzistentní trh. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Analýzou trhu ji lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Existuje však velmi mnoho typů majetků, zboží či služeb, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem či službou neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu (na základě porovnání).

To ovšem neznamená, že majetek nebo služba v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cenu obvyklou stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku či služby, popřípadě jiné kategorie hodnoty. Kategorie tržní hodnoty je ve své definici nadřazená kategorii ceny obvyklé.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

1.4 Metody ocenění nemovitého majetku

Ocenění se u nemovitostí provádí v zásadě třemi základními metodami, které jsou různě modifikovány a kombinovány:

- metoda majetkové hodnoty (nákladový přístup) – jedná se o metodu, jež zkoumá náklady, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu v místě ocenění a podle stavu ke dni ocenění
- metoda tržní komparace (porovnávací přístup) – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji
- metoda výnosové hodnoty (výnosový přístup) – vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos, základem pro stanovení hodnoty nemovitostí je současná hodnota očekávaných čistých výnosů.

1.4.1 Nákladový přístup

Je založen na porovnání a substituci. V případě nákladového přístupu na porovnání nákladů na realizaci. Vychází se z předpokladu, že racionálně uvažující kupující nebude ochoten platit cenu větší, než by činila výše nákladů na vybudování nemovitostí optimálně shodného rozsahu, parametrů a užitečnosti v době ocenění včetně nákladů na jejich uvedení do technického a funkčního stavu, který požaduje. Věcná hodnota je v rámci tohoto pojetí definována jako součet hodnoty pozemků a výše nákladů na něm postavené stavby snižená o její případné znehodnocení. Podobně jako u jiných metod ocenění ani zde neexistuje jednoznačně mechanicky aplikovatelná metoda. Přístup na bázi věcné hodnoty je založen na převážně technickém pohledu na nemovitost, v jejímž rámci lze použít poměrně širokou paletu prostředků, jak k věcné hodnotě dospět. Zjednodušeně lze říci, že princip tržního oceňování staveb na bázi věcné hodnoty spočívá v tom, že předpokládané náklady na realizace oceňované stavby jsou odvozeny porovnáním ze stavebních nákladů na novostavbu, která má obdobné technické a funkční parametry, při zohlednění skutečnosti, že oceňovaná stavba již novostavbou není, což se provádí srážkou z titulu jejího znehodnocení. Při určování nákladů v souvislosti s tržním oceňováním je možno přistupovat např.:

- globálně, na základě rozpočtových ukazatelů získaných většinou ze skutečných nákladů realizovaných staveb s případným následným statistickým ošetřením v rámci jednotlivých staveb
- stavebnicově, zejména na základě rozpočtových ukazatelů pro ocenění jednotlivých konstrukčních částí či funkčních dílů stavby a jejich následnou sumarizaci
- podrobným stavebním rozpočtem, který vychází z podrobného výkazu výměr a z kalkulace jednotlivých položek stavby

1.4.2 Porovnávací přístup

Porovnávací metoda vychází z kupních, resp. prodejních cen skutečně realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. cen, za které byly realizovány.

Obdobných nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitým faktorem je také faktor času neboli časová blízkost použitých cen k datu ocenění.

1.4.3 Výnosový přístup

Metodika pro oceňování nemovitostí se často liší, nicméně společným jmenovatelem je ocenění užitku plynoucího z vlastnictví nemovitostí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem/pronajímatelem. V zásadě lze rozdělit výnosový přístup ocenění nemovitostí do 2 skupin:

- u prvního vychází výpočet z celkového ročního výnosu nemovitostí (tj. nájemného), od kterého se odečtou roční náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Takto zjištěný provozní zisk z nemovitosti se označuje jako čistý výnos, který plyne z nemovitosti i v budoucnosti. Pomocí diskontování se převádí na současnou hodnotu, jež představuje výnosovou hodnotu. Tento přístup vychází ze zjednodušeného předpokladu konstantního čistého ročního výnosu plynoucího z nemovitosti, resp. jeho konstantního růstu. Jedná se o výpočet tzv. věčné renty.
- druhý přístup výnosového ocenění vychází z celkových příjmů plynoucích vlastníkově nemovitosti. Od těchto se pak odečítají výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti a čisté roční příjmy se podobně jako v případě prvního přístupu převedou na současnou hodnotu. Výše čistých ročních příjmů se v jednotlivých letech může lišit.

2 Popis postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat

2.1 Popis postupu

Data jsme obdrželi od zadavatele nebo z veřejných zdrojů. Při zpracování jsme data neměnili, pouze jsme je uspořádávali, filtrovali a graficky upravovali.

2.2 Informace o proběhlých šetřeních

Místní šetření jsme absolvovali dne 10. října za účasti paní Venduly Černé a pana Martina Hraběte.

2.3 Volba metody ocenění

Nemovitý majetek oceníme porovnávací a výnosovou metodou, zároveň uvedeme cenu dle platné cenové mapy pro Prahu.

2.4 Volba kategorie hodnoty

Jako nejvhodnější kategorii hodnoty pro případnou transakci s majetkem volíme tržní hodnotu.

2.5 Datum ocenění

Datum ocenění je datem místního šetření, tedy 10. října 2023.

D VLASTNÍ POSUDEK

1. Popis nemovitého majetku

Nemovitý majetek je evidován na LV č. 48, v k. ú. Štěrboholy – **příloha č. 1**. Vlastníkem nemovitého majetku je zadavatel.



Jedná se o následující parcely a stavby:

parcela č.	druh pozemku	výměra v m ²	způsob využití
158/1	ostatní plocha	5 739	manipulační plocha
158/4	zastavěná plocha a nádvoří	1 042	stavba č.p. 56 jiná stavba
158/5	zastavěná plocha a nádvoří	160	stavba bez čp/če garáž
183/2	ostatní plocha	149	neplodná půda
celkem		7 090	

Na uvedeném nemovitém majetku (dále také „areál“) nevážnou žádná zástavní práva



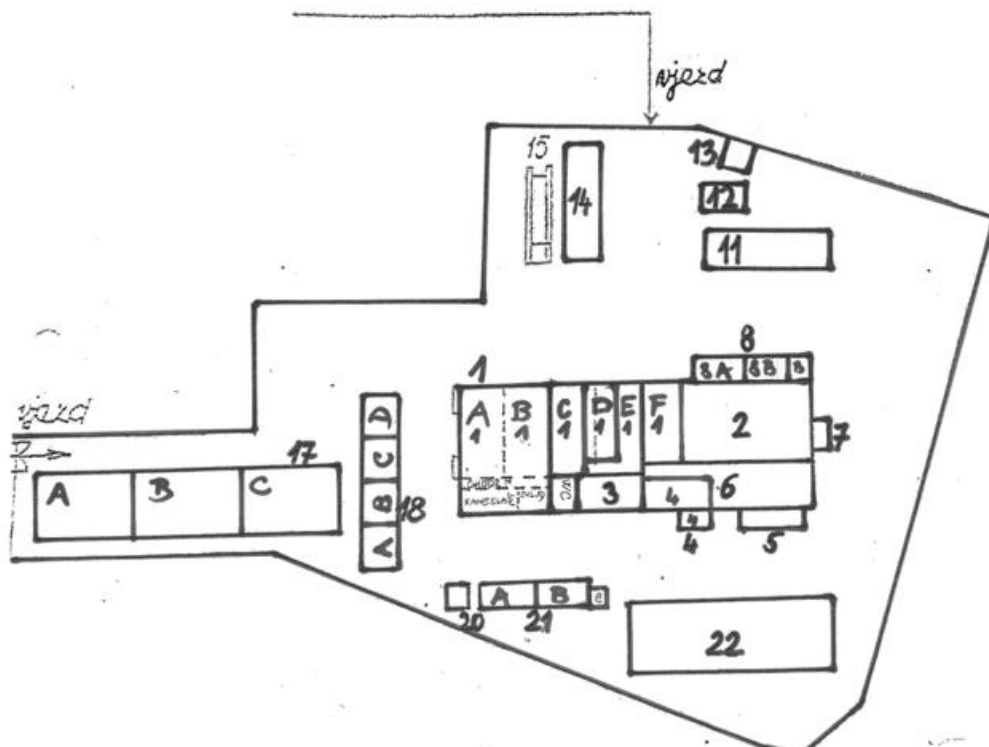
Areál se nachází na okraji k. ú. Štěrboholy, místní části Prahy 10. Příjezd je ulicí U Radiály, ale je možný i ulicí Nad plynovodem. V areálu se nacházejí opravářské dílny, dále jsou zde objekty řadových garáží a plechových skladů. V zadní části areálu jsou umístěny buňky, které sloužily jako kanceláře a šatny pro zaměstnance. Převážná část pozemku má zpevněnou plochu z betonových panelů, monolitického betonu a litého asfaltu.

K objektům se nedochovala žádná projektová dokumentace ani stavebně právní dokumentace. Stáří objektů bylo doloženo pouze u velkých a řadových garáží, stáří ostatních staveb nebylo zjištěno.

V současné době zadavatel sám nevyužívá tento areál, ale jednotlivé stavby a prostory pronajímá. Většina investic a oprav je prováděna nájemníky. Areál vykazuje spíše zanedbanou údržbu a jednotliví nájemníci jej udržují pouze v nutné míře, nezbytné pro jejich činnost. Jednou z posledních investic zadavatele bylo pořízení kamerového systému, opravy střech a nová plachta na halu.

Areál je připojen na inženýrské sítě – voda, elektřina. Kanalizace je pouze na dešťovou vodu, pro ostatní odpadní vody je v areálu jímka.

Od zadavatele jsme obdrželi plán areálu včetně legendy.



OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílňa + zázemí	205,00
1 C	dílňa	70,70
1 D	dílňa	56,00
1 E, F	dílňa	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vcod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

Některé stavby v areálu

- **garáže** – stavba postavena stavebním systémem DP. K hlavní stavbě byly provedeny přístavby kompresorovny, kanceláře a dalších skladových prostorů, které tvoří s hlavní stavbou jeden propojený celek. Stěny jsou z ocelové konstrukce, část je vyzdívaná, část panelová. Část střechy je z betonových nosníků, část je rovná, oplechovaná. **Zastavěná plocha činí 672 m², průměrná výška podlaží je 4,5 m.**



- **řadové garáže** – přízemní zděná stavby, která má čtyři dvojgaráže. Stěny jsou zděné, fasáda ze škrábaného břizolitu. Střecha je plochá, pokrytá lepenkou. **Zastavěná plocha činí 160 m², průměrná výška podlaží je 2,35 m.**



- **sklad – hala** je postavena z příhradové konstrukce, která je potažena plachtou. Konstrukce je pevně spojena se základem, podlaha betonová (panely), pokrytá asfaltem. **Zastavěná plocha činí 273 m², nejvyšší výška je 5 m.**

Dále jsou v areálu vedlejší stavby jako plechové sklady a buňky.

Vložené fotografie byly pořízeny při místním šetření. Stav nemovitého majetku je patrný z fotografií. Vnitřní prostory jsou obecně v lepším a udržovanějším stavu nájemníky, vnější části staveb jsou v horším stavu. Veškeré fotografie pořízené při místním šetření jsou **přílohou č. 2**.

Na portále <https://georeport.iprpraha.cz/> jsme vygenerovali „Georeport“ k parcele č. 158/1, která tvoří podstatnou část oceňovaných parcel. Georeport je **přílohou č. 3** a na tomto místě vybíráme informace, které považujeme v souvislosti s oceněním za významné:

- v areálu je nízké riziko výskytu radonu
- současný stav využití je pod kódem SLK – služby komunální
- plán využití ploch uvádí, že se jedná o čistě obytné plochy (hlavní využití) s dalším podmíněně přípustným využitím (viz Georeport)
- koeficient podlažnosti je 2
- pozemky nejsou v záplavovém území
- minimální cena pozemků na vybraném území dle cenové mapy činí 4 720,- Kč a maximální cena 13 740,- Kč za m²

Celková účetní pořizovací hodnota nemovitého majetku činí 3 907 921,- Kč a celková účetní netto hodnota k datu 19. 10. 2023 činí 1 485 173,38 Kč – příloha č. 4.

1.1 Překážky při novém využití nemovitého majetku

Od zadavatele máme informaci, že se na pozemcích mají nacházet ostatky padlých vojáků i civilní hroby ze II. světové války.

Z podkladů poskytnutých zadavatelem – **příloha č. 5** - vyplývá, že ostatky jsou ve 3 blocích, přičemž již byly provedeny sondy a částečné exhumace některých hrobů (431 kosterních nálezů) společností Pargent spol. s r. o. Dalších 173 hrobů mělo na místě zůstat, protože je zde zástavba – dvůr, haly atd.

Neumíme odhadnout, jaké náklady a zda by musel nějaké náklady vynaložit vlastník pozemků a jaký čas by si vyžádalo vyzvednutí a přemístění těchto ostatků, proto k tomu ve stanovené výsledné hodnotě nepřihlížíme. Každopádně tuto okolnost vnímáme jako omezující faktor pro případné jiné využití pozemků novou výstavbou.

2 Vlastní ocenění

2.1 Porovnávací metoda

V případě porovnávací metody uvažujeme prodej areálu jako prodej pozemků k bytové zástavbě viz územní plán. Předpokládáme, že pro nového vlastníka by přineslo toto využití vyšší užitek než současné využití areálu včetně všech staveb.

2.1.1 Vývoj nabídkových cen – www.sreality.cz

Server sreality.cz uvádí, že průměrná nabídková cena stavebních pozemků za období od dubna do září 2023 ve Štěrboholech a okolí do 5 km činila **18 188,- Kč / m² – příloha č. 6.**

Jedná se průměrnou cenu za m² nabídkových cen stavebních pozemků, která nijak nereflektuje konkrétní pozemky na konkrétním místě.

2.1.2 Konkrétní nabídky prodeje pozemků

Nabídky jsou aktuální k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, jsou z různých inzertních serverů a jsou **přílohou č. 7.**

Aktuálně je přímo ve Štěrboholech pouze jedna nabídka za částku **14 555,- Kč/m²** a pozemek je velký 584 m².

Další nabídky jsou v nedalekém okolí:

- Dolní Měcholupy 7 840,- Kč /m² pozemek o výměře 2 921 m²,
- Hostivař za částku 19 643,- Kč /m² pozemek o výměře 560 m²,
- Dolní Počernice za částku 11 159,- Kč /m² pozemek o výměře 784 m²,
- Dubeč za částku 15 621,- Kč / m² pozemek o výměře 749 m²,

2.1.3 Cenová mapa

Jak už jsme uvedli výše, tak cenová mapa Prahy (Georeport) uvádí, že minimální cena pozemků v přímém okolí areálu činí **4 720,- Kč** a maximální cena **13 740,- Kč za m².**

Cenová mapa uvádí historické realizované ceny a může být ovlivněna, definována, pouze jednou transakcí, která navíc nemusí být blízká skutečné tržní hodnotě (např. z důvodu mimořádných okolností transakce).

2.1.4 Závěr z porovnávací metody

Při zvážení všech výše uvedených hodnot z různých zdrojů a s různou interpretací stanovujeme výslednou hodnotu porovnávací metody na úrovni 12 000,- Kč/m². Výsledná hodnota je ovlivněna tím, že nabídkové ceny bývají zpravidla vyšší než výsledné realizované. Dále jsme vzali v úvahu velikost pozemku, kdy je nutné zohlednit, že větší pozemky se prodávají levněji (za m²) než pozemky malé.

Celková hodnota pozemků by ta činila částku (12 000 * 7 090) 85 080 000,- Kč. Všechny parcely považujeme za jeden využitelný funkční celek. Z této hodnoty je však nutné odečíst odhadované náklady na odstranění všech staveb, včetně komunikací pro uvažovanou novou výstavbu. Náklady na odstranění staveb a odvoz všech odpadů odhadujeme částkou 5 mil. Kč.

Hodnotu oceňovaných nemovitostí tak zaokrouhleně stanovujeme částkou 80 000 000,- Kč.

2.2 Výnosová metoda

Z internetových nabídek pronájmů obdobných prostor jsme vytvořili rozpětí, ve které se pohybuje obvyklá cena pronájmu. Toto rozpětí činí 185 – 300,- Kč/m²/měsíc dle „kvality“ prostoru.

Oceňovaný areál při porovnání považujeme za spíše horší z hlediska technického stavu a částečně se jedná o stavby typu garáží nebo obytných buněk, které jsou samy o sobě kvalitativně horší. Nájemné jsme stanovili od 50 Kč/m²/měsíc u stavební buňky, až po 250 Kč/m²/měsíc u kanceláří a kvalitativně lepších prostor. Průměrná výše nájemného (vážený průměr) činí 169,- Kč/m²/měsíc.

Celková výměra pronajatelných ploch činí dle zadavatele 1 973 m² (skladů, garáží a dalších staveb) bez zpevněné plochy vjezdu a autorampy – **příloha č. 8**. Obvyklé roční nájemné tak uvažujeme ve výši (1 973 * 169 * 12) zaokrouhleně 4 000 000,- Kč. V tomto případě a při vyšším nájemném, než je to současné, uvažujeme průměrnou neobsazenost na úrovni 15 %. Roční příjem z nájemného tak stanovujeme ve výši (4 000 * 0,85) zaokrouhleně 3 400 000,- Kč.

Další roční výdaje (náklady) vlastníka uvažujeme takto:

- daň z nemovitosti parcela 158/1 a 183/2	2 356,- Kč viz příloha č. 9
- daň ze staveb na parcele 158/4 a 158/5	36 060,- Kč dtto
- pojistné	10 000,- Kč viz text dále
- investice	500 000,- Kč viz text dále
- další náklady (správa areálu)	300 000,- Kč viz text dále

celkem	848 416,- Kč
---------------	---------------------

Pojistné – od zadavatele jsme obdrželi roční výši pojistného ve výši 391 205,- Kč. Pojištění má být veškerý majetek ČTK. Z rozpadu výše pojistného lze zjistit, že jednotlivé složky činí:

roční pojistné	částka	po slevě 20 %
živelní pojištění	380 781,- Kč	304 625,- Kč
pojištění odcizení a vandalismu	33 100,- Kč	26 480,- Kč
pojištění skla	6 250,- Kč	5 000,- Kč
All riskové pojištění strojů ...	22 875,- Kč	18 300,- Kč
pojištění odpovědnosti	46 000,- Kč	36 800,- Kč
celkem	489 006,- Kč	391 205,- Kč

Bližší rozpad pojistná částka neuvádí. Předpokládáme, že nemovitěho majetku se týkají první dvě položky v celkové částce (304 625 + 26 480) 331 105,- Kč. Částku rozdělíme poměrem účetních hodnot veškerého nemovitěho majetku ČTK a účetní hodnoty oceňovaného nemovitěho majetku. Dle účetní závěrky k 31. 12. 2022 eviduje ČTK nemovitý majetek v celkové netto účetní hodnotě 240 914 000,- Kč. Oceňovaný nemovitý majetek je evidován v účetní netto hodnotě 1 485 173,- Kč k 19. 10. 2023. Oceňovaný nemovitý majetek tak tvoří cca 0,62 % účetní netto hodnoty veškerého nemovitěho majetku. Rozdíl v datech nepovažujeme za významný. Pojistné vztahující se na oceňovaný nemovitý majetek tak činí (331 105 * 0,0062) zaokrouhleně 2 053,- Kč.

V případě nákladů na pojistné je však nutné uvažovat optikou průměrného vlastníka, který by musel uzavřít samostatnou smlouvu, pravděpodobně s vyššími limity a s vyšším pojistným. Pojistné tak stanovujeme částkou **10 000,- Kč**.

Investice – Investice ze strany vlastníka jsou dle jeho vyjádření pouze v nezbytné=havarijní výši.

V uplynulých 4 letech se jednalo o nový kamerový systém, opravu střech a WC. Průměrné roční investice byly ve výši 73 750,- Kč. Průměrné investice tak činily cca 75 000,- Kč ročně. V případě investic s ohledem na

pronájem za obvyklé ceny uvažujeme výrazně vyšší úrovně investic cca **500 000,- Kč** ročně, které by dle našeho názoru byly adekvátní s ohledem na udržování areálu v dlouhodobě pronajímatelném stavu. Některé stavby jsou výrazně podinvestované a neudržované, resp. udržované pouze nájemci.

Další náklady – jedná se o náklady, které souvisí s materiálem na údržbu, vývozem jímky, mzdou správce a úklidem. Zadavatel současné náklady stanovil celkovou částkou 204 000,- Kč ročně. S ohledem na pronájem za obvyklé ceny uvažujeme i tyto náklady vyšší, a to na úrovni **300 000,- Kč** ročně.

Čistý roční příjem z pronájmu oceňovaného majetku tak odhadujeme na úrovni rozdílu příjmů z pronájmu a výše kvantifikovaných výdajů (nákladů). Čistý roční příjem tak odhadujeme ve výši (3 400 000 – 848 416) zaokrouhleně **2 552 000,- Kč**.

Kapitalizační míru odhadujeme na úrovni 6 % a výsledek výnosové metody vycházející z obvyklého nájemného v místě a čase je na úrovni (2 552 000 / 0,06) zaokrouhleně **42 533 000,- Kč**.

3 Shrnutí

Porovnávací metodou jsme stanovili hodnotu oceňovaných nemovitostí částkou 80 000 000,- Kč. Porovnávací metoda vychází z nového využití areálu za účel výstavby bytových objektů v souladu s územním plánem.

Výnosovou metodou jsme stanovili hodnotu oceňovaných nemovitostí částkou 42 533 000,- Kč. Výnosová metoda vychází z obvyklých cen nájemného a využití nemovitostí pro komerční účely.

Vzhledem k definici hledané tržní hodnoty stanovujeme výslednou hodnotu na úrovni výsledku porovnávací metody, protože se jedná o vyšší a lepší využití oceňovaného nemovitého majetku.

E ODŮVODNĚNÍ

Podklady jsme získali od zadavatele či z veřejných zdrojů.

Ocenění bylo provedeno pomocí vícero zdrojů formou porovnávací metody. Ocenění bylo zároveň provedeno pomocí výnosové metody při zachování současného využití areálu a pronájmu za obvyklé ceny. Vyšší hodnotu jsme zvolili jako výslednou, protože je to v souladu s definicí tržní hodnoty a principem nejvyššího a nejlepšího možného využití oceňovaného majetku.

Výsledná tržní hodnota oceňovaného nemovitého majetku je založena na předpokladu odstranění současných staveb a realizaci nové bytové výstavby dle platného územního plánu. Výsledná tržní hodnota nezohledňuje přítomnost civilních a vojenských hrobů z období II. světové války. Tato skutečnost alespoň časově může ovlivnit realizaci nové výstavby.

Náklady na odstranění současných staveb byly námi odhadnuty.

Podrobný postup ocenění je uveden v textu výše. Náš postup považujeme za správný a odůvodnitelný.

F ZÁVĚR

Porovnávací metodou jsme stanovili hodnotu oceňovaných nemovitostí částkou 80 000 000,- Kč. Porovnávací metoda vychází z nového využití areálu pro výstavbu bytových objektů v souladu s územním plánem.

Výnosovou metodou jsme stanovili hodnotu oceňovaných nemovitostí částkou 42 533 000,- Kč. Výnosová metoda vychází z obvyklých cen nájemného a využití nemovitostí pro komerční účely, tedy současného využití.

Vzhledem k definici hledané tržní hodnoty stanovujeme výslednou hodnotu na úrovni výsledku porovnávací metody, protože se jedná o vyšší a lepší využití oceňovaného nemovitého majetku.

Tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí stanovujeme ve výši 80 000 000,- Kč.

Ve výsledné hodnotě není zohledněno, že se zde nacházejí civilní a vojenské hroby z období II. světové války – viz výše. Tato skutečnost omezuje, minimálně z pohledu času realizace, jiné využití pozemků, a to prostřednictvím nové bytové výstavby. Námi stanovená hodnota je založena právě na tomto jiném využití oceňovaných pozemků.

G PŘÍLOHY

1. Výpis z katastru nemovitostí – 2 listy
2. Fotografie z místního šetření – 6 listů
3. Georeport – 21 listů
4. Účetní hodnoty nemovitého majetku – 1 list
5. Informace o výskytu hrobů na pozemcích a jejich částečné exhumaci – 5 listů
6. Vývoj cen stavebních pozemků – Štěrboholy (www.sreality.cz) – 1 list
7. Nabídky na prodej stavebních pozemků – 6 listů
8. Seznam objektů a výměr dle evidence vlastníka – 1 list
9. Informace o výši daně z nemovitostí – 5 listů

Přílohy obsahují celkem 48 listů

H ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář jmenovaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 26. května 2011, Čj. 181/2010-OD-ZN pro znaleckou činnost v oboru:

Ekonomika

s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniku a jeho části
- oceňování cenných papírů, majetkových účastí a obchodních podílů
- oceňování finančního a nehmotného majetku
- oceňování pohledávek
- oceňování nemovitého majetku
- účetnictví a inventarizace
- finanční expertiza

Rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 5. 1. 2015 byl rozšířen rozsah znaleckého oprávnění v rámci oboru ekonomika o:

- bankovníctví, peněžnictví, pojišťovnictví



Níže podepsané osoby tento znalecký posudek připravili a mohou osobně stvrdit jeho správnost a podat žádaná vysvětlení.

V Praze dne 6. listopadu 2023



Znalecký úkon je zapsán do evidence pod pořadovým číslem 268-028/23.













ŠTĚRBOHOLY – EXHUMACE hřbitova německých vojáků a civilních hrobů:

Exhumace byla provedena v době od 11. 4. 2000 do 25. 5. 2000

Exhumaci provedl: Pargent Spol.s.r.o. ul. Na strži 9 – Praha 4

a VOLKBUND DEUTSCHE KRIEGSGRÄBERFÜRSORGE e.v.

e-mail: VOLKSBUND KASSEL t-online.de

Jedná se o Lidový spolek péče o hroby Němců padlých ve válce. Práce jsou prováděny v souladu s Ženevskými dohodami ze dne 12. 8. 1949 o ochraně obětí válečných konfliktů a nalézají plnou podporu České vlády.

EXHUMACE ve Štěrboholech

Po projednání věci s úřadem městské části Praha 10 – Štěrboholy týkající se exhumace, bylo v uvedené době a po provedených předběžných sondách za použití techniky přikročeno k exhumaci.

Počet exhumovaných míst byl rozdělen na tři části pod označením:

BLOK 1, BLOK 1A, BLOK 2

BLOK 1 – zde se jedná o místo, kde se nachází zástavba a to objekty bývalé tiskárny ČTK. Podle dochovaného dokumentu bylo na tomto místě pohřbeno celkem 181 zemřelých. Zde se podařilo exhumovat pouze 8 kosterních nálezů, neboť na ostatní části pozemku, jak je shora uvedeno je zástavba – dvůr, haly, odstavená motorová vozidla ad. Vzhledem k uvedenému, zůstalo zde 173 hrobů.

BLOK 1A – zde se jednalo o místo po levé straně od ul. U Radiály, na volném prostoru pole. Zde bylo při exhumaci odkryto a exhumováno 265 kosterních nálezů.

BLOK 2 – zde se jedná o třetí vojenský hřbitov. Zde bylo odkryto a exhumováno celkem 97 kosterních nálezů. Na tyto vojenské hroby navazovaly jak jednotlivé tak i hromadné hroby civilních osob. Zde bylo exhumováno celkem 61 kosterních nálezů těchto civilních osob. Dle vedoucího exhumací skupiny jednalo se o kosterní nálezy jak mužů, tak i žen včetně malého dítěte. Uvedené civilní osoby byly pohřbeny v civilním oblečení a u těchto byly nacházeny různé osobní drobné věci jako peněženky, hřebeny, drobné protektorátní mince, zapalovače ad., osobní drobnosti. Všechny kosterní nálezy byly řádně zadokumentovány-zakresleny a uloženy do zvláštních schránek s označením.

Celkem bylo exhumováno 431 kosterních nálezů.

Kronikářem Štěrbohol byl po skončení exhumace nakreslen koneční celkový pláněk štěrboholského hřbitova.

*Kronikář Štěrbohol
Jan Pláteník
2021*

ZNALCKÝ POSUDEK

č.: 268-028/23

dodatek č. 1

Znalecký úkol:

Aktualizace hodnoty nemovitého majetku ve vlastnictví zadavatele stanovené znaleckým posudkem č. 268-028/23 ze dne 6. 11. 2023 pro případnou transakci

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializace Oceňování nemovitého majetku

Zadavatel:

Česká tisková kancelář
Opletalova 5/7, 111 44 Praha 1
IČ: 471 150 68

Zpracovatel (označení znalce):

BENE FACTUM a.s.
Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
IČ: 279 226 77

V Praze, dne 22. července 2024

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu + 2 strany příloh
Počet vyhotovení: 4x (z toho zadavatel 3x, zpracovatel 1x)

OBSAH

A	ZADÁNÍ	3
1	ZNALECKÝ ÚKOL A VŠEOBECNÉ ÚDAJE	3
1.1	ODBORNÁ OTÁZKA A ÚČEL DODATKU ZNALECKÉHO POSUDKU	3
B	VÝČET PODKLADŮ.....	4
1	POPIS POSTUPU PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	4
C	NÁLEZ	4
1	POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU, TVORBĚ A ZPRACOVÁNÍ DAT	4
1.1	DATUM OCENĚNÍ	4
D	VLASTNÍ POSUDEK.....	4
1	VLASTNÍ OCENĚNÍ.....	4
2	SHRNUTÍ	5
E	ODŮVODNĚNÍ.....	5
F	ZÁVĚR.....	5
G	PŘÍLOHY.....	6
H	ZNALECKÁ DOLOŽKA	7

A ZADÁNÍ

1 Znalecký úkol a všeobecné údaje

1.1 Odborná otázka a účel dodatku znaleckého posudku

Znaleckým posudkem č. 268-028/23 ze dne 6. listopadu 2023 jsme stanovili tržní hodnotu vybraného nemovitého majetku zadavatele pro případnou transakci s tímto majetkem na úrovni 80 000 000,- Kč, a to k datu 10. října 2023.

Znalecký posudek je evidován pod číslem 075148/2023 v elektronické evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti.

Důvodem zpracování dodatku č. 1 znaleckého posudku č. 268-028/23 (dále v textu jen „dodatek“) je pouze aktualizace výsledné hodnoty k datu vypracování tohoto dodatku.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru dodatku.

Hlavní zpracovatel dodatku je Ing. Pavel Štýbr.

Znalecký posudek č. 268-028/23 je nedílnou součástí tohoto dodatku a dodatek lze interpretovat pouze ve spojení s tímto znaleckým posudkem. Protože se jedná o dodatek znaleckého posudku, plně se na něj odkazujeme a nebudeme jej zde citovat. Stejně tak co do formálních i věcných náležitostí znaleckého posudku, ty považujeme za splněné v souvislosti s vydáním znaleckého posudku č. 268-028/23. V rámci dodatku tedy uvedeme zejména důvod aktualizace znaleckého posudku č. 268-028/23 a výslednou (aktualizovanou) hodnotu nemovitého majetku, jehož rozsah se nemění.

Dle zadavatele se z pohledu oceňovaného nemovitého majetku nic zásadního od konání místního šetření 10. října 2023 nezměnilo.

B VÝČET PODKLADŮ

1 Popis postupu při výběru zdrojů dat

Podklad pro provedení dodatku jsme čerpali z webových stránek sreality.cz. Tento zdroj považujeme za věrohodný.

C NÁLEZ

1 Popis postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat

Touto aktualizací se mění pouze datum ocenění.

1.1 Datum ocenění

Ocenění je zpracováno k datu vypracování tohoto znaleckého posudku, tj. 22. 7. 2024.

D VLASTNÍ POSUDEK

1 Vlastní ocenění

V rámci znaleckého posudku bylo provedeno ocenění nemovitostí porovnávací a výnosovou metodou. Výnosovou metodou byla hodnota nemovitostí k datu 10. října 2023 stanovena na částku 42 533 000,- Kč a porovnávací metodou ke stejnému datu oceněno na částku 80 000 000,- Kč. Porovnávací metoda byla zvolena za výslednou.

Porovnávací metoda výrazně převyšovala hodnotu stanovenou výnosovou metodou, což by platilo i pro zpracování aktualizace výsledné hodnoty. V souladu s definicí tržní hodnoty (preference vyšší hodnoty) provedeme v rámci dodatku aktualizaci výsledku porovnávací metody.

K datu 10. října 2023 byla výsledná jednotková hodnota stanovena částkou 12 000,- Kč/m².

Dle serveru sreality.cz došlo od původního data ocenění (tj. 10. října 2023) k aktuálnímu datu ocenění k růstu cen stavebních pozemků v Praze (příloha č. 1) o cca 2 %. V říjnu 2023 byla průměrná cena za m² na úrovni 12 720,- Kč a na konci června 2024 se zvýšila na 12 943,- Kč. Mírný růst cen nemovitostí je v souladu s očekáváním trhu po poklesu inflace a úroků z hypotečních úvěrů. O uvedený růst navýšíme původní ocenění. Při výpočtu tedy vycházíme z jednotkové hodnoty nemovitosti (12 000 * 0,02) 12 240,- Kč/m².

Celková hodnota pozemků pak činí částku (12 240 * 7 090) 86 781 600,- Kč. Všechny parcely považujeme za jeden využitelný funkční celek. Z této hodnoty je však nutné odečíst odhadované náklady na odstranění všech staveb, včetně komunikací pro uvažovanou novou výstavbu. Náklady na odstranění staveb a odvoz všech odpadů byly ve znaleckém posudku č. 268-028/23 odhadnuty částkou 5 mil. Kč. V této Aktualizaci uvažujeme stejné navýšení cen jako v případě růstu cen nemovitostí, tedy 2 %. Náklady na odstranění stavby stanovujeme částkou 5 100 000,- Kč.

Hodnotu oceňovaných nemovitostí zaokrouhleně stanovujeme částkou 81 681 000,- Kč.

2 Shrnutí

Porovnávací metodou jsme stanovili hodnotu oceňovaných nemovitostí zaokrouhleně částkou 81 681 000,- Kč. Porovnávací metoda vychází z nového využití areálu za účelem výstavby bytových objektů v souladu s územním plánem.

Výnosovou metodu jsme z výše uvedených důvodů neaktualizovali.

E ODŮVODNĚNÍ

Podklady pro zpracování dodatku jsme získali z veřejných zdrojů.

Výsledná tržní hodnota oceňovaného nemovitého majetku je založena na předpokladu odstranění současných staveb a realizaci nové bytové výstavby dle platného územního plánu. Výsledná tržní hodnota nezohledňuje přítomnost civilních a vojenských hrobů z období II. světové války. Tato skutečnost alespoň časově může ovlivnit realizaci nové výstavby.

Náklady na odstranění současných staveb byly námi odhadnuty.

Postup jsme zkontrolovali v souladu s vyhláškou č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti § 52 písm. a) až e) následovně:

- a) zdrojem dat byly podklady od zadavatele, případně jsme čerpali z veřejných zdrojů a odborné literatury,
- b) data z výše uvedených zdrojů jsme sebrali, případně z nich vytvořili vlastní tabulky a grafy,
- c) použitá data jsme zpracovali v programu Excel. Elektronické zpracování zajišťuje vyšší spolehlivost dat,
- d) analýze byly podrobeny zejména údaje z trhu,
- e) interpretace našich analýz je uvedena ve znaleckém posudku.

Postup ocenění je uveden ve znaleckém posudku č. 268-028/23 a v textu výše. Náš postup považujeme za správný a odůvodnitelný.

F ZÁVĚR

Porovnávací metodou jsme stanovili hodnotu oceňovaných nemovitostí částkou 81 681 000,- Kč. Porovnávací metoda vychází z nového využití areálu pro výstavbu bytových objektů v souladu s územním plánem.

Tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí stanovujeme ve výši 81 681 000,- Kč.

Ve výsledné hodnotě není zohledněno, že se zde nacházejí civilní a vojenské hroby z období II. světové války – viz výše. Tato skutečnost omezuje, minimálně z pohledu času realizace, jiné využití pozemků, a to prostřednictvím nové bytové výstavby. Námi stanovená hodnota je založena právě na tomto jiném využití oceňovaných pozemků.

G PŘÍLOHY

1. Vývoj cen nemovitostí srealty.cz – 2 listy

Příloha obsahuje celkem 2 listy.

H ZNALECKÁ DOLOŽKA

Prohlašujeme, že ve smyslu ustanovení § 110a, Trestního řádu (zákon č. 141/1961 Sb.) a ustanovení § 127a Občanského soudního řádu (zákon č. 99/1963 Sb.) jsme si vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (dodatku znaleckého posudku).

Pro zpracování dodatku nebyl přibrán konzultant.

Za zpracování dodatku byla sjednána smluvní odměna.

Dodatek jsme podali jako znalecká kancelář jmenovaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 26. května 2011, Čj. 181/2010-OD-ZN pro znaleckou činnost v oboru:

Ekonomika

s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniku a jeho částí
- oceňování cenných papírů, majetkových účastí a obchodních podílů
- oceňování finančního a nehmotného majetku
- oceňování pohledávek
- oceňování nemovitého majetku
- účetnictví a inventarizace
- finanční expertiza

Rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 5. 1. 2015 byl rozšířen rozsah znaleckého oprávnění v rámci oboru ekonomika o:

- bankovníctví, peněžnictví, pojišťovnictví



Níže podepsané osoby tento dodatek připravily a mohou osobně stvrdit jeho správnost a podat žádaná vysvětlení.

V Praze dne 22. července 2024





Dodatek je zapsán do elektronické evidence MSp jako dodatek č. 1 znaleckého posudku č. 075148/2023. Dodatek je zapsán do interní evidence znalecké kanceláře jako dodatek č. 1 znaleckého posudku č. 268-028/23.

Znalecký posudek č. 5870/563/2025

Předmět znaleckého posudku:

**Ocenění nemovitostí – pozemků zapsaných na LV č. 48 v k.ú. Štěrboholy,
obec Praha, okres Hlavní město Praha**

Zadavatel: **Hlavní město Praha**
zastoupené odborem hospodaření s majetkem MHMP
IČO: 00064581
Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1

Zhotovitel:



Konzultant: není

Obor: **Ekonomika**

Odvětví: **Oceňování nemovitých věcí**

Znalecký posudek byl zpracován dne: 25. 07. 2025

Číslo vyhotovení: 1 z celkem 3

Obsah

1	Zadání znaleckého posudku	3
1.1	Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku	3
1.2	Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.....	3
1.4	Předpoklady posouzení.....	3
2	Výčet podkladů	4
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	4
2.2.1	Informace a dokumenty od zadavatele	4
2.2.2	Zákony a jiné předpisy	4
2.2.3	Znalecké standardy	4
2.2.4	Odborné publikace	5
2.3	Věrohodnost zdrojů dat	5
3	Nález.....	5
3.1	Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování	5
3.1.1	Názvosloví	5
3.1.2	Metodologie ocenění	7
3.1.2.1	Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku	7
3.1.2.2	Porovnávací způsob	8
3.1.2.3	Výnosový způsob	8
3.1.2.3.1	Metoda výpočtu se zásobitelem	8
3.1.2.3.2	Metoda Diskontovaného Cash Flow	8
3.1.2.4	Nákladový způsob	9
3.2	Výčet těchto dat.....	9
3.2.1	Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí	9
3.2.1.1	Situace a skutečné využití oceňovaných nemovitostí	9
3.2.2	Další data použita pro posouzení	9
3.2.2.1	Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku stavební.	9
4	Posudek.....	10
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat.....	10
4.1.1	Výčet použitých metod posouzení	10
4.2	Výsledky analýzy dat	10
4.2.1	Ocenění porovnávací metodou	10
4.2.1.1	Hodnota oceňovaného pozemku	10
5	Odůvodnění.....	14
5.1	Interpretace výsledků analýzy dat	14
5.2	Kontrola postupu znalce	15
6	Závěr.....	15
6.1	Citace zadané odborné otázky	15
6.2	Odpověď.....	15
7	Přílohy.....	15
7.1	Seznam příloh.....	15
8	Ostatní údaje	31
8.1	Konzultant	31
8.2	Odměna	31
8.3	Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku.....	31
8.4	Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí	31
8.5	Znalecká doložka.....	31

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku: stanovte obvyklou cenu nemovitostí – pozemků zapsaných na LV č. 48 v k.ú. Štěrboholy, obec Praha, a to včetně všech součástí a příslušenství (dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek,,“).

Posouzení je prováděno k datu 17.06.2025.

Hledanou kategorií je obvyklá cena ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších.

Oceňovaná nemovitost bude oceněna v souladu s jejím skutečným stavem ve smyslu jejího skutečného využití.

1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Posouzení je vyžadováno za účelem stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro přípravu jednání o rozhodování o možném případném uzavření dohody o převodu vlastnického práva.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4 Předpoklady posouzení

Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

Znalec nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování znaleckého posudku.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými právními a technickými normami.

Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé znalci k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné vždy jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v něm uvedeny, a jsou nezáujatými profesionálními analýzami, názory a závěry znalce.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- informace zjištěné při místním šetření nebo ohledání;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- Objednávka

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, www.cuzk.cz
 - zejména výpis z LV č.48
2. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, www.czso.cz
3. Statistiky a predikce České národní banky, www.cnb.cz
4. Letecké snímky, www.cuzk.cz, www.mapy.cz
5. Územně plánovací dokumentace územně samosprávných celků

Další zdroje:

1. www.sreality.cz
2. www.realitymix.centrum.cz
3. další realitní servery

2.2.2 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších
4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění předpisů pozdějších

2.2.3 Znalecké standardy

1. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2020
2. The Appraisal Foundation: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021
3. International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2020
4. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
5. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

2.2.4 Odborné publikace

1. Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. CERM, Brno, 1997
2. Bradáč A., Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v ČR, a.s. CERM, Brno 2000
3. Bradáč A., Kledus M., Weigel L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, I.-IV. díl. CERM, Brno 2002
4. Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno s.r.o., 2001
5. Bradáč A. a kol.: Úřední oceňování majetku, CERM Brno s.r.o., 2001-2010
6. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE, Praha 1999
7. Bradáč A., Fiala J. a kol.: Rádce majitele nemovitosti. LINDE, Praha, 1998
8. Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z. LINDE, Praha 2001
9. Jokl M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VŠE IOM, Praha 1999
10. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha 1996
11. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí, Výnosový přístup, Textová část - cvičení. Oeconomica, Praha 2009
12. Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007
13. Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Ekopress, Praha 2006
14. Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, Praha 2004

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyl zjištěn žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

3 Nález

3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Podle zákona o cenách je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími a na straně druhé prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nezbytné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

Tržní hodnota

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Fair value (reálná hodnota)

V souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS 39, odst. 9) se fair value rozumí částka, za níž by bylo možné aktivum nebo závazek směniti, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

Cena mimořádná

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena zjištěná

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena pořizovací (cena historická)

Jedná se o cenu, za kterou bylo věc možno pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci jako cena, za kterou byla věc pořízena a náklady s jejím pořízením související.

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota (časová cena)

Věcná hodnota (někdy též „substanční hodnota“ či „časová cena“ věcí, německy „Sachwert“, u staveb též „Bauwert“) je reprodukční cenou věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity použití, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“, kdy nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosová hodnota

Jedná se o součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z majetku. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z daného majetku.

U nemovitostí se zjistí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota (CV) vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Někdy tato hodnota bývá označována jako NPV (Netto Present Value – čistá současná hodnota).

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je hodnotou zjištěnou metodou porovnání, jejíž myšlenkou je srovnávání oceňované věci s věcmi porovnatelnými, u nichž jsou informace o cenách či hodnotách.

Výchozí cena

V rámci výpočtu některé z výše uvedených cen (hodnot) nemovitostí se tato cena používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. představuje reprodukční cenu.

Jednotková cena, základní cena

Jedná se o cenu za jednotku (m³, m², m, ks, ha, t), když v praxi oceňování nemovitostí se používají:

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

V praxi se pak používají i specifické jednotkové ceny, a to:

ZC základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení

ZCU základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod.

3.1.2 Metodologie ocenění

3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku

Oceňováním nemovitého majetku se zabývá celá řada učebnic, studií a knih. Základní metodické přístupy k oceňování nemovitého majetku jsou stejné, jako v případě oceňování jakéhokoliv jiného majetku.

Situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, stabilita či rozkolísanost, principy rovnováhy, konkurenční prostředí, očekávání, předpokládané změny a pravděpodobné trendy, druhy a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení ekonomických, fyzikálních, sociálně demografických a politicko správních vlivů, to vše jsou některé z hlavních cenotvorných stimulů, které na trhu s nemovitostmi působí, a které mají přímý či zprostředkovaný dopad na tržní hodnotu.

Je tedy nezbytné, aby v rámci oceňovacího procesu byly tyto stimuly vyhledány, pojmenovány, analyzovány a zváženy, to vše s přihlédnutím k účelu ocenění.

Tento vlastní proces na základě shora uvedených podkladů se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

- na bázi porovnání,
- na bázi očekávaných výnosů a
- na bázi vynaložených nákladů.

Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u nichž byly v nedávné době na trhu realizovány transakce. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně u podobné nemovitosti dosažené na volném trhu s eventuálním zohledněním případných odlišností a časového odstupu.

Přístup na bázi kapitalizace výnosů je založen převážně na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užité hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti po dobu existence tohoto efektu. Budoucí výnosy je nutné přepočítat na současnou hodnotu peněz pomocí tzv. kapitalizace.

Přístup na bázi nákladů je založen převážně na technickém pohledu na nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně řečeno její výše by měla odpovídat na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na novou výstavbu oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákupu pozemku.

Při hledání obvyklé ceny či tržní hodnoty je třeba za klíčový považovat přístup na bázi porovnání. Substituce na základě aktuálních obchodovaných cen je neobjektivnějším a nejspolehlivějším nástrojem, proto je tento přístup v normálním tržním prostředí nejpřirozenější a nejvíce frekventovaný. Je skutečnou reflexí stavu trhu a jeho logika je jasná a průhledná, zatímco výnosový i nákladový přístup skrývají více rizik, jejich techniky jsou přece jen komplikovanější, působí zprostředkovaně a hrozí u nich větší nebezpečí, že jejich vazba na reálný trh nebude ve všech směrech respektována, a že více či méně mohou reprezentovat spíše krajní hodnoty.

3.1.2.2 Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací metoda dává nejpresnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti na trhu se vytváří v konkrétních podmínkách. Odhadce by měl co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich použitelnost k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

3.1.2.3 Výnosový způsob

Výnosové metody jsou z pohledu teorie základním způsobem oceňování majetku (tedy i nemovitostí), který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se často používá metoda aplikace výpočtu se zásobitelem:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

kde:

- $\check{C}V$ = čistý výnos nemovitosti
- r = míra výnosnosti
- $q = (1 + r)$
- n = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonomická životnost)

Čistý výnos z nemovitosti je stanoven z nájemného. Zjištěná hodnota, neboli hrubé nájemné, je snížena o očekávané platby za daň z nemovitosti, pojistné, náklady na údržbu, správu a provoz. Zůstatková doba užití nemovitosti je stanovena na základě odborného odhadu ekonomické životnosti nemovitostí.

3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow

Pro Ocenění nemovitosti výnosovým způsobem se dále používá metoda Diskontovaného Cash Flow, známá též jako metoda věčné renty. V literatuře se často cituje, že toto je základní a nejkomplexnější výnosová metoda. Východiskem je budoucí výnos z majetku – nájemné. Tento výnos se přitom diskontuje diskontní mírou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra“), která v sobě zahrnuje celou řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

$$VH = \frac{V}{d}$$

kde:

- **VH** je výnosová hodnota (nájemné)
- **d** je diskontní míra věčné renty

3.1.2.4 Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Ocenění může být podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

3.2 Výčet těchto dat

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo provedeno na základě dat uvedených v této kapitole:

3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí

Výpis z katastru nemovitostí

Obec: 554782 Praha
Katastrální území: 732516 Štěrboholy
List vlastnictví: 48

A: Vlastnické právo

Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, 110 00 Praha 1, LV: 48, podíl 1 / 1

B: Nemovitosti

Pozemek:

Parc. č. 158/1
Parc. č. 158/4
Parc. č. 158/5
Parc. č. 183/2

C: Omezení vlastnického práva

Vlastnické právo není omezeno

3.2.1.1 Situace a skutečné využití oceňovaných nemovitostí

Oceňované nemovitosti jsou situovány v k.ú. Štěrboholy, obci Praha.

Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci z ulice U radiály. V okolí oceňované nemovitosti jsou obytné domy (převážně rodinné domy) i stavby občanské vybavenosti. Na oceňovaných pozemcích se vyskytují stavby – viz další popis v posudku. V místě je možné připojení na inženýrské sítě. Podrobný popis oceňované nemovité věci je uveden v dalších částech posudku.

3.2.2 Další data použita pro posouzení

S ohledem na zvolenou metodu posouzení, jak bude popsána a zdůvodněna v následující části tohoto znaleckého posudku, byla pro posouzení dále použita data potřebná k provedení takového posouzení.

3.2.2.1 Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku stavební.

Analýza trhu v daném místě a čase byla provedena šetřením v součinnosti s Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu v období od 10/2024 do 03/2025. Šetřením byly získány údaje z kupních smluv při transakcích se stavebními pozemky. Pro porovnání byly použity pouze transakce, kde byla

ke druhu pozemku vždy přiřazena jednotková kupní cena.

Ověřené opisy podkladů s uvedením identifikace, druhu, výměry a ceny pozemků ze smluv jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

4 Posudek

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

4.1.1 Výčet použitých metod posouzení

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo s ohledem na charakter předmětu ocenění a dostupné informace provedeno těmito metodami:

- ocenění obvyklou cenou, tj. porovnávací metodou

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Ocenění porovnávací metodou

4.2.1.1 Hodnota oceňovaného pozemku

Ocenění tohoto pozemku bylo provedeno obvyklou cenou, tedy porovnáním skutečně realizovaných prodejů pozemků. Pro objektivní hodnocení byly uvažovány pozemky prodané v období 10/2024 až 03/2025.

Obsah

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky z LV č. 48

Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky z LV č. 48

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 48 pro k.ú. Štěrboholy, obec Praha

Předmětem ocenění jsou:

parc.č. 158/1 - ostatní plocha - manipulační plocha o výměře 5739 m²

parc.č. 158/4 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1042 m². Součástí pozemku je stavba č.p.56

parc.č. 158/5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m². Součástí pozemku je stavba bez č.p. a bez č.e. - garáž

parc.č. 183/2 - ostatní plocha - neplodná půda.

Výše uvedené nemovité věci jsou umístěny na okraji zastavěného katastrálního území Štěrboholy. Nemovitosti jsou situovány mezi ulicemi U radiály a Nad plynovodem. K pozemkům je přístup po zpevněné komunikaci, a to ulicí U radiály. Zpevněná část komunikace končí u vjezdu k oceňovaným pozemkům. Pozemky jsou napojeny na inženýrské sítě. Na oceňovaných pozemcích se vyskytují stavby, z nichž pouze dvě jsou zapsány na příslušném listu vlastnictví.

Na pozemku parc.č. 158/4 se nachází stavba č.p.56. Jedná se o velmi jednoduchou přízemní stavbu bez podsklepení. Stavba byla za dobu existence doplňována o přístavky (některé nejsou doposud zahrnuty v geodetickém zaměření a jsou v nesouladu s katastrem nemovitostí). Stavba je vystavěna z několika konstrukčních systémů. Základy jsou betonové, střecha je plochá z živičnou izolací proti vodě. Podlahy jsou betonové. Výplně otvorů - vrata jsou ocelová. Výplně otvorů okna jsou různého provedení. V objektu je proveden rozvod elektrické energie a vody. Stavba je provozována jako dílna - převážně pro opravy automobilů. Celkově lze konstatovat, že stavba je ve zhoršeném technickém stavu, a to vzhledem ke stáří a omezené údržbě, která je dle sdělení nájemců prováděna pouze nájemníky. Vnitřní vybavení sloužící k provozování dílen není ve vlastnictví vlastníka stavby.

Na pozemku parc.č. 158/5 se nachází stavba řadové garáže bez čísla popisného a bez čísla evidenčního. Jedná se o zděnou přízemní stavbu jednoduchého stavebního provedení. Základy stavby

jsou betonové, nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je plochá a živičným povrchem. Výplně otvorů - vrata jsou ocelová.

Na pozemku parc.č. 158/1 se nacházejí další objekty, které je možné považovat za mobilní zařízení. Jedná se především o mobilní buňky a dále o ocelové konstrukce, převážně bez základů a dalšího vybavení. Tyto objekty nelze považovat za nemovitosti ve smyslu příslušných zákonů. Tato zařízení jsou demontovatelná a netvoří součást pozemku jako stavby zapsané na listu vlastnictví.

Pozemek parc.č. 183/2 má jiné funkční využití než ostatní oceňované pozemky. Jednotková cena i tohoto pozemku je přiznána ve shodné výši jako mají zbylé pozemky, a to z důvodu pravděpodobného celkového jednotného budoucího využití všech pozemků. Pozemek parc.č. 183/2 má vzhledem k celku zanedbatelnou výměru.

Celá koncepce ocenění je provedena na základě možné budoucí využitelnosti pozemku (lepšího možného využití než umožňuje současný stav). Proto je posudek vytvořen pro potřebu využití pozemku pro funkční využití dle územního plánu. Z tohoto předpokladu jednoznačně vyplývá, že pozemek je koncipován pro potřebu nového zastavění dle příslušných omezujících pravidel územního plánu. Taková koncepce posudku tedy zohledňuje nutnost odstranění stávajících staveb i zařízení a současně zohledňuje i další rizika, která jsou v posudku popsána. Výše uvedené zdůvodnění je provedeno z důvodu provedení stanovení celkové ceny nemovitých věcí. Cenová koncepce nepředpokládá další využívání pozemků pokračováním současného stavu, kdy výnos z nemovitosti je nepřiměřeně malý. Proto je k ocenění přistupováno tak, že jsou oceněny pozemky pro dané funkční využití a současně jsou provedeny korekce ceny za omezení a rizika, která se k nemovitým věcem vztahují. Stavby nejsou hodnotné a pro následného případného vlastníka nezajímavé a jsou pouze důvodem pro snížení celkové ceny – viz další podrobné zdůvodnění.

Zpracovatelé posudku při stanovení ceny nemovitých věcí ještě získali informace o finančních příjmech z pronájmů objektů. Tyto získané informace byly aktualizovány do objektivních číselných hodnot. S celkovým upraveným příjmem bylo následně pracováno v souvislosti se stanovením předpokládané ceny stanovené výnosovou metodou. Při předpokládaných nákladech na provoz, správu, pojištění a daňové povinnosti byla stanovena předpokládaná cena výnosovou metodou na cenu **41 500 000,00 Kč**. Takto stanovená cena předpokládá trvání současného stavu (garáže a provoz dílen). Cena stanovená výnosem je výrazně nižší než cena stanovená porovnávací metodou – viz příslušná vysvětlení.

Vztah k územnímu plánu

PLOCHY OBYTNÉ

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro

drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Vztah k cenové mapě

Předmětné oceňované pozemky jsou zahrnuty do platné cenové mapy stavebních pozemků pro rok 2025. Uvedené pozemky jsou oceněny na mapovém listu č. 63 a jednotková cena pozemků podle cenové mapy činí 4 720,00 Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Praha - Štěrboholy			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek realizovaný kupní smlouvou v k.ú. Štěrboholy v roce 2025. Porovnáváný pozemek má shodné funkční využití s oceňovanými pozemky. Cena pozemku je převzata z kupní smlouvy, která je evidována pod číslem V-5110/2025-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,85	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
6 679 752	552	12 101,00	0,85	10 285,85

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Praha - Dolní Měcholupy			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek, který byl realizovaný kupní smlouvou v roce 2025. Pozemek je srovnatelný s oceňovanou nemovitostí a dle platného územního plánu je určen pro zastavění. Parametry pozemku pro ocenění jsou velmi podobné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-2221/2025-101. Výsledná cena je upravena koeficientem.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
12 000 000	743	16 150,74	0,90	14 535,67

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Praha - Dolní Měcholupy			
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek, který byl realizovaný kupní smlouvou v roce 2025. Pozemek je srovnatelný s oceňovanou nemovitostí a dle platného územního plánu je určen pro zastavění podobným typem nemovitostí. Parametry pozemku pro ocenění jsou velmi podobné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-19936/2025-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
14 499 000	1 025	14 145,37	0,90	12 730,83

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Praha - Chodov			
Popis:	Předmětem porovnání jsou pozemky, které byly realizovány kupní smlouvou v roce 2024. Pozemky jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí a dle platného územního plánu jsou určeny k zastavění. Parametry pozemků pro ocenění jsou velmi podobné s oceňovanou nemovitostí. Kupní smlouva je evidována ve veřejném seznamu pod číslem V-78441/2024-101. Výsledná cena je upravena koeficienty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,87	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - časové rozlišení			1,03	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
15 000 000	810	18 518,52	0,90	16 666,67

Minimální jednotková porovnávací cena	10 285,85 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 554,76 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 666,67 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena nemovitých věcí je stanovena porovnávací metodou z již realizovaných obchodních případů, a to vždy v případě prodeje pozemků pro zastavění bytovými objekty. Ocenění popsanych

pozemků má výrazná specifika, ke kterým je nutné přihlédnout. Proto je konečná cena upravena koeficientem 0,80. Tato hodnota vyjadřuje popsání rizika a omezení, která byla při vyhotovení znaleckého posudku nalezena a vyhledána. Výše koeficientu je stanovena se znalostí současné cenové úrovně – zejména stavebních prací. Vzhledem k výraznému a trvalému nárůstu cen stavebních prací má tato hodnota velmi omezenou časovou platnost. Uvedení této skutečnosti do posudku považuje znalecká kancelář za velmi důležitou.

1. současné stavby a jejich provozování nejsou v souladu s platným a schváleným územním plánem - negativní vliv
 2. budoucí vlastník v případě získání vlastnického práva bude nucen současné stavby na pozemcích odstranit - v případě, že bude na pozemcích realizovat novou výstavbu- negativní vliv.
 3. K oceňovaným pozemkům se vztahuje i další dodatečná informace o pravděpodobné existenci hrobů padlých vojáků z druhé světové války, ale i hrobů civilních obyvatel. Tato informace v případě potvrzení má prokazatelně negativní vliv na případnou přípravu další investice na pozemku a přípravu investice finančně zatíží - celkově negativní vliv.
- Výše konečné úpravy ceny je co do užití i výše důvodná.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - manipulační plocha	158/1	5 739	13 554,76		77 790 768
zastavěná plocha a nádvoří	158/4	1 042	13 554,76		14 124 060
zastavěná plocha a nádvoří	158/5	160	13 554,76		2 168 762
ostatní plocha - neplodná	183/2	149	13 554,76		2 019 659
Obvyklá cena před korekcí ceny					96 103 249
Koeficient úpravy dle popsání omezení			* 0,80	=	76 882 599,20
Celková výměra pozemků		7 090	Hodnota pozemků celkem		76 882 599

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky z LV č. 48

76 882 599,- Kč

Hodnota pozemků	76 882 599 Kč
------------------------	----------------------

Obvyklá cena zaokrouhleno	76 880 000 Kč
slovy: sedmdesát šest milionů osm set osmdesát tisíc Kč	

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následuje rekapitulace zjištěných hodnot oceňovaných nemovitostí včetně jejich součástí a příslušenství:

Hodnota pozemků celkem

76 880 000,00 Kč

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu svého postupu v tomto znaleckém posudku. V rámci této vnitřní kontroly se Znalec soustředil zejména na tyto oblasti:

Výběr zdrojů dat, které v posudku využil – kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti
Sběr dat či jejich vlastní tvorba – kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence

Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku
Provedení analýzy dat a jejich výsledků – kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce

Interpretace výsledků analýz dat – kontrola závěrů jednotlivých analýz ve vztahu k vstupním datům a případně kontrola vzájemné konzistence závěrů jednotlivých dílčích analýz provedených Znalcem

Formulace závěru – kontrola souladu závěru Znalce se zněním odborné otázky, kontrola jednoznačnosti závěru Znalce či kontrola podmínek platnosti závěru či omezení jeho platnosti

Znalec prohlašuje, že provedl kontrolu svého postupu v souladu s výše uvedenými body a že nebyly zjištěny žádné pochybnosti o správnosti, vhodnosti a úplnosti postupu Znalce.

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku: stanovte obvyklou cenu nemovitostí – pozemků zapsaných na LV č. 48 v k.ú. Štěrboholy, obec Praha, a to včetně všech součástí a příslušenství (dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek,,).

6.2 Odpověď

**Obvyklá cena pozemků zapsaných na LV č. 48 v k.ú. Štěrboholy, obec Praha, okres
Hlavní město Praha, a to včetně všech součástí a příslušenství, stanovená ke dni
posouzení činí**

76 880 000 Kč

slovy: slovy: sedmdesát šest milionů osm set osmdesát tisíc Kč

7 Přílohy

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	4
Ortofotomapa	4
Územní plán	1
Fotodokumentace	2
Cenová mapa	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2025 13:50:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-250130132048 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732516 Štěrboholy

List vlastnictví: 48

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000 Praha 1	47115068	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
158/1	5739	ostatní plocha	manipulační plocha	
158/4	1042	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Štěrboholy, č.p. 56, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 158/4				
158/5	160	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 158/5				
183/2	149	ostatní plocha	neplodná půda	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 158/1, Parcela: 158/4, Parcela: 158/5, Parcela: 183/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 517/1992 Protokol ze dne 20.11.1992.

POLVZ:114/1994

Z-7500114/1994-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 47115068

o Vznik práva ze zákona zákon č. 517/1992 PROTOKOL ZE DNE 20.11.92.

POLVZ:114/1994

Z-7500114/1994-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 47115068

o Rozhodnutí 1729/1976 GP 244-19/94 PN 244.

POLVZ:116/1994

Z-7500116/1994-101

Pro: Česká tisková kancelář, Opletalova 919/5, Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 47115068

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2025 13:50:00

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Rozhodnutí 9399/1970 GP 244-19/94 PN 244
ROZHODNUTI O CP.56 ZE DNE 3.1.1974.

Z-7500117/1994-101

Praha 1

- o Smlouva kupní ze dne 22.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.12.2004.

V-52040/2004-101

Praha 1

- o Smlouva směnná ze dne 21.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.01.2008.

V-1900/2008-101

Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

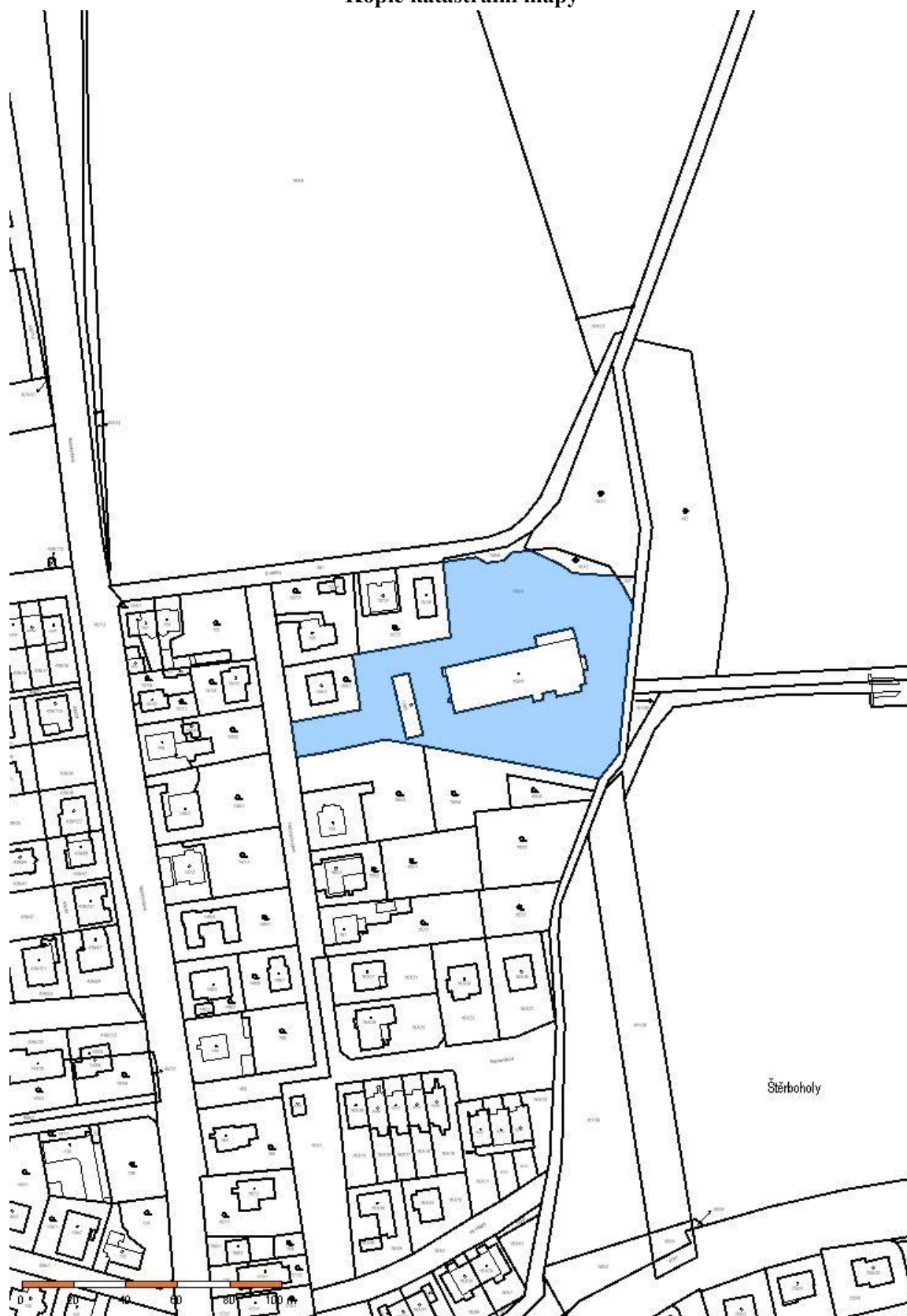
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.01.2025 14:20:49

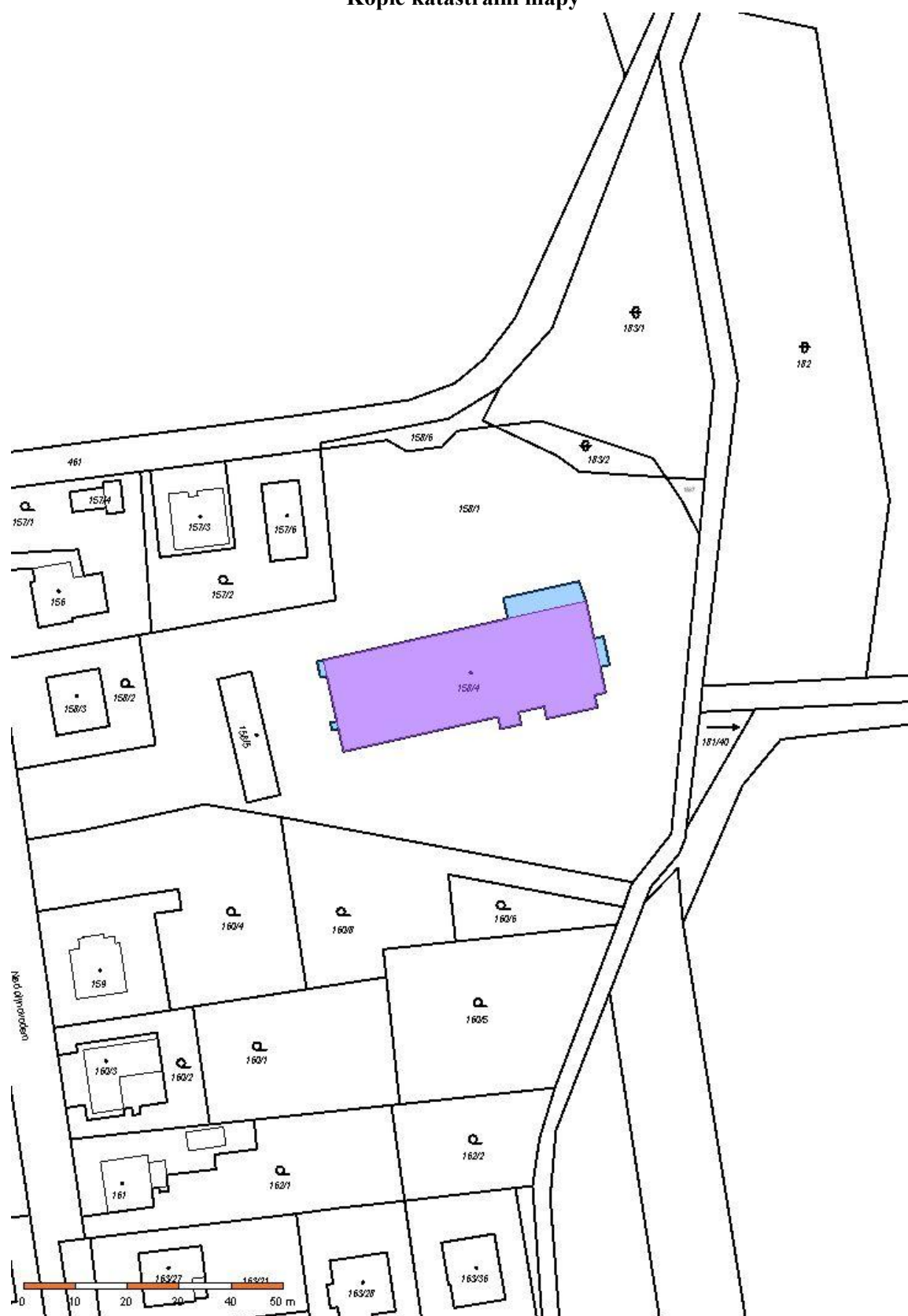
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzkz.gov.cz/>.

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 158/1 v k.ú. č. 732516

Kopie katastrální mapy



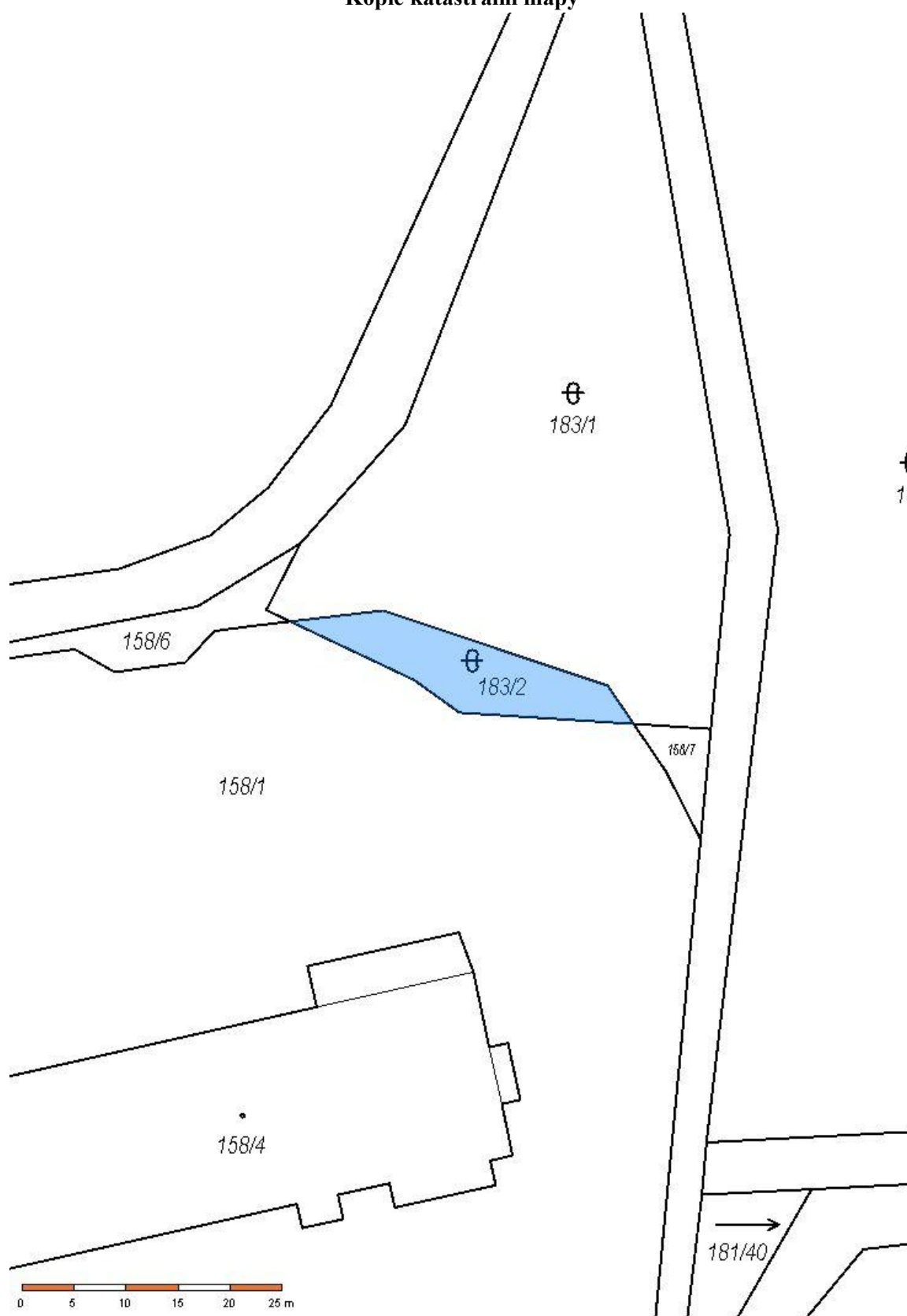
Pozemek p.č. 158/4 v k.ú. č. 732516

Kopie katastrální mapy



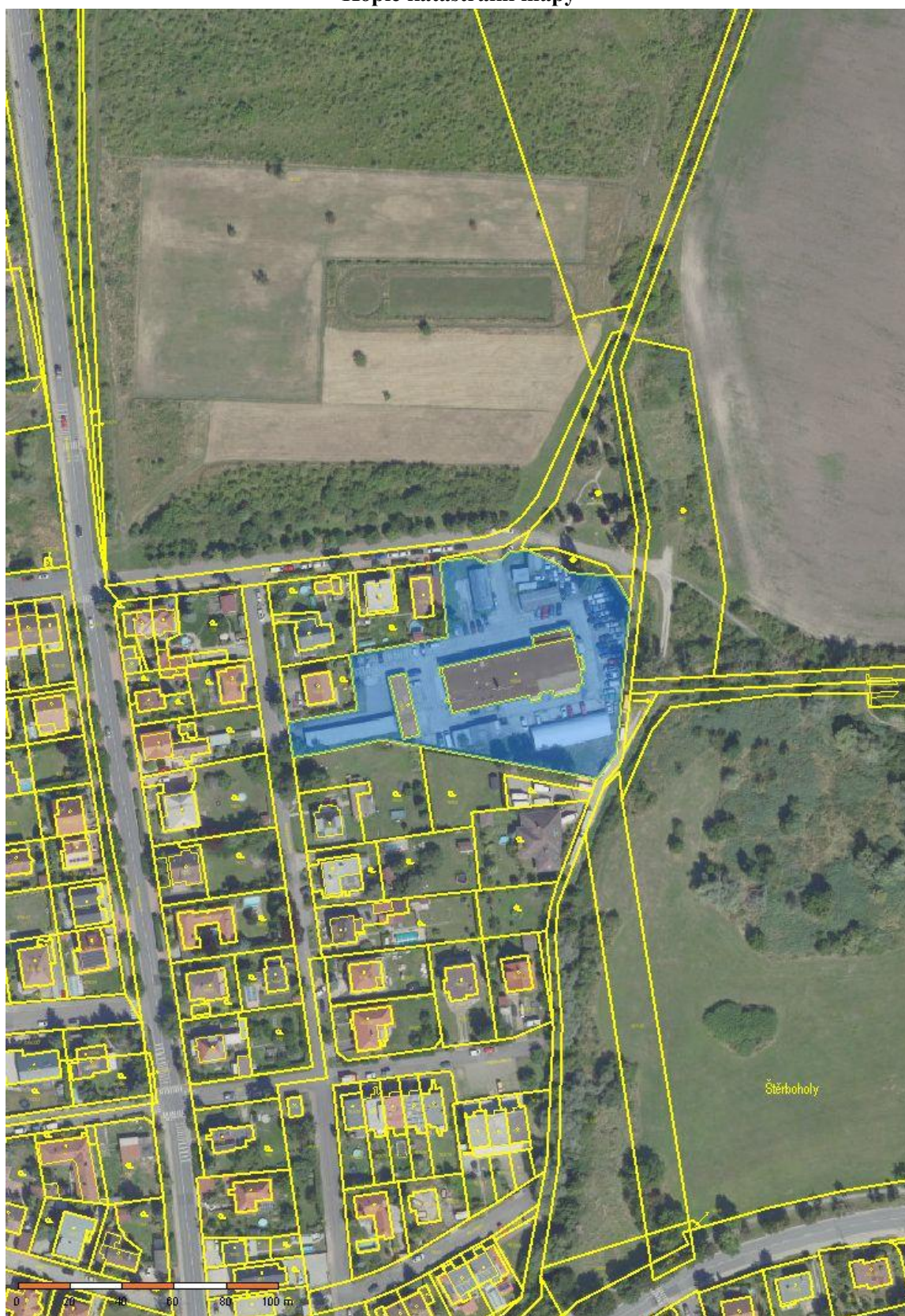
Pozemek p.č. 158/5 v k.ú. č. 732516

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 183/2 v k.ú. č. 732516

Kopie katastrální mapy



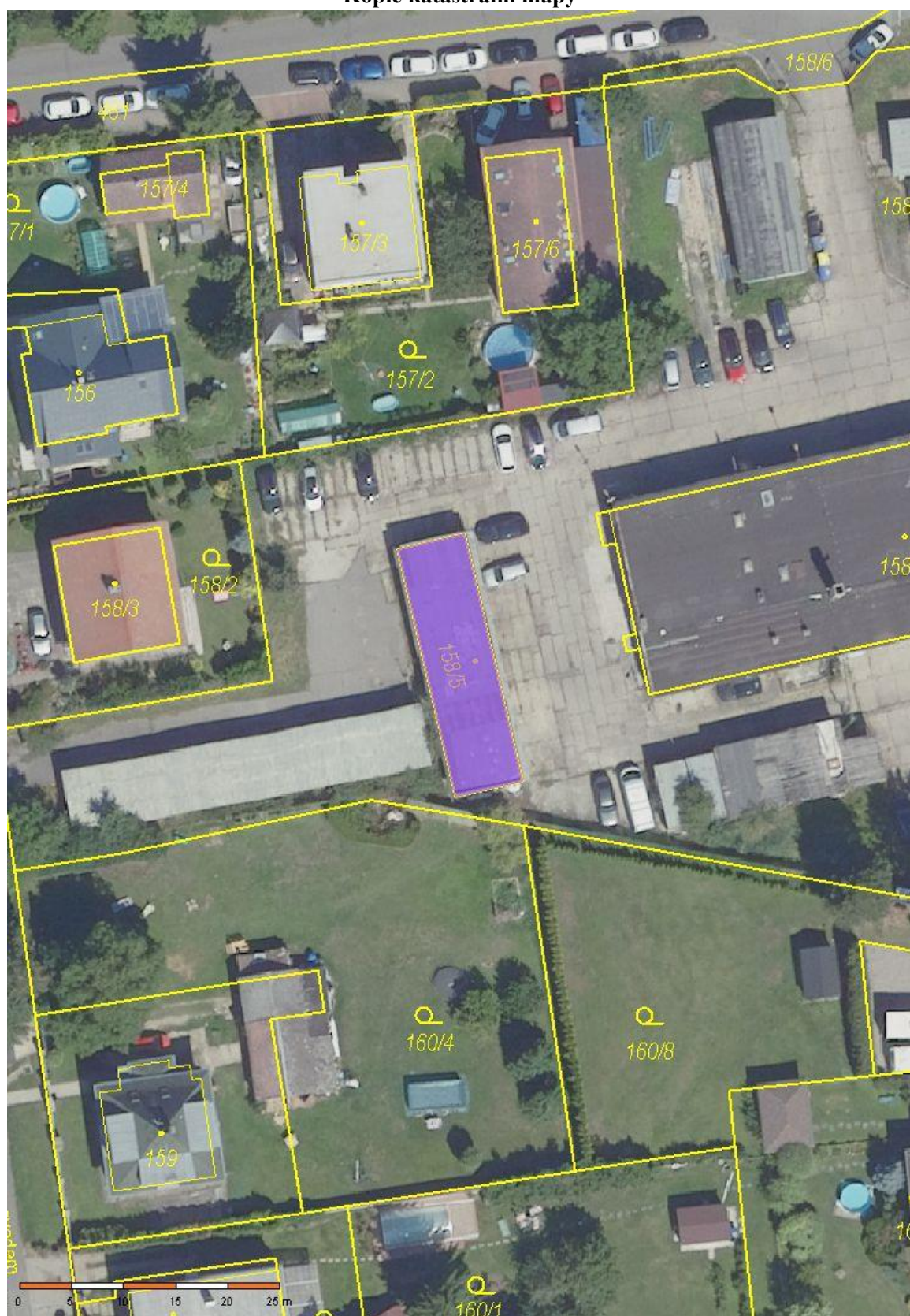
Pozemek p.č. 158/1 v k.ú. č. 732516

Kopie katastrální mapy



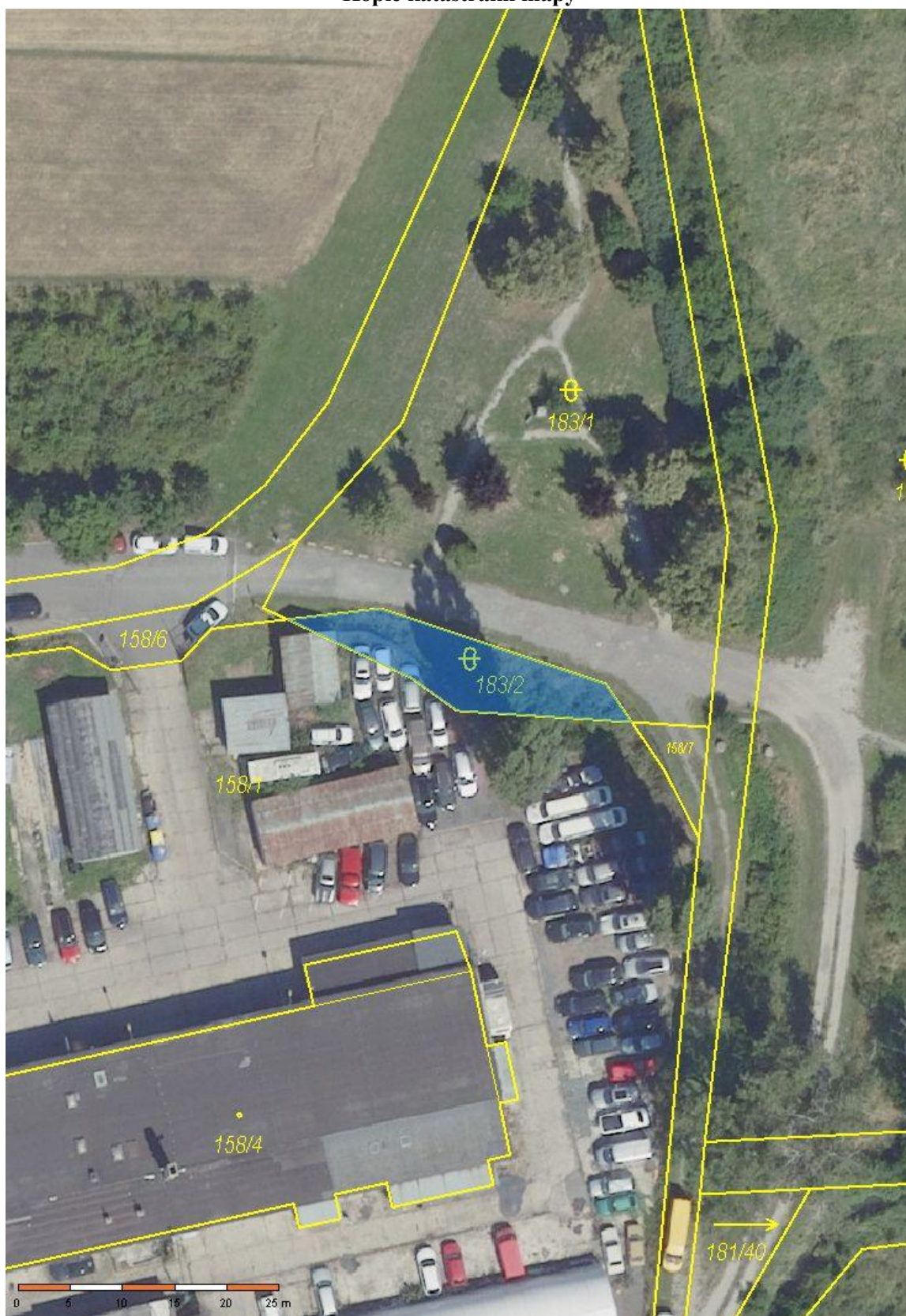
Pozemek p.č. 158/4 v k.ú. č. 732516

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 158/5 v k.ú. č. 732516

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 183/2 v k.ú. č. 732516





příjezdová komunikace



vjezd



stavba č.p.56



stavba č.p.56



Garáže na parc.č. 158/5



nezapsaný objekt



nezapsaný objekt



nezapsaný objekt



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2025



Katastrální území

Název: Štěrboholy

Parcela

Číslo parcely: 158/1

Cena 2025

Mapový list: 63

Cena: 4720 Kč/m²

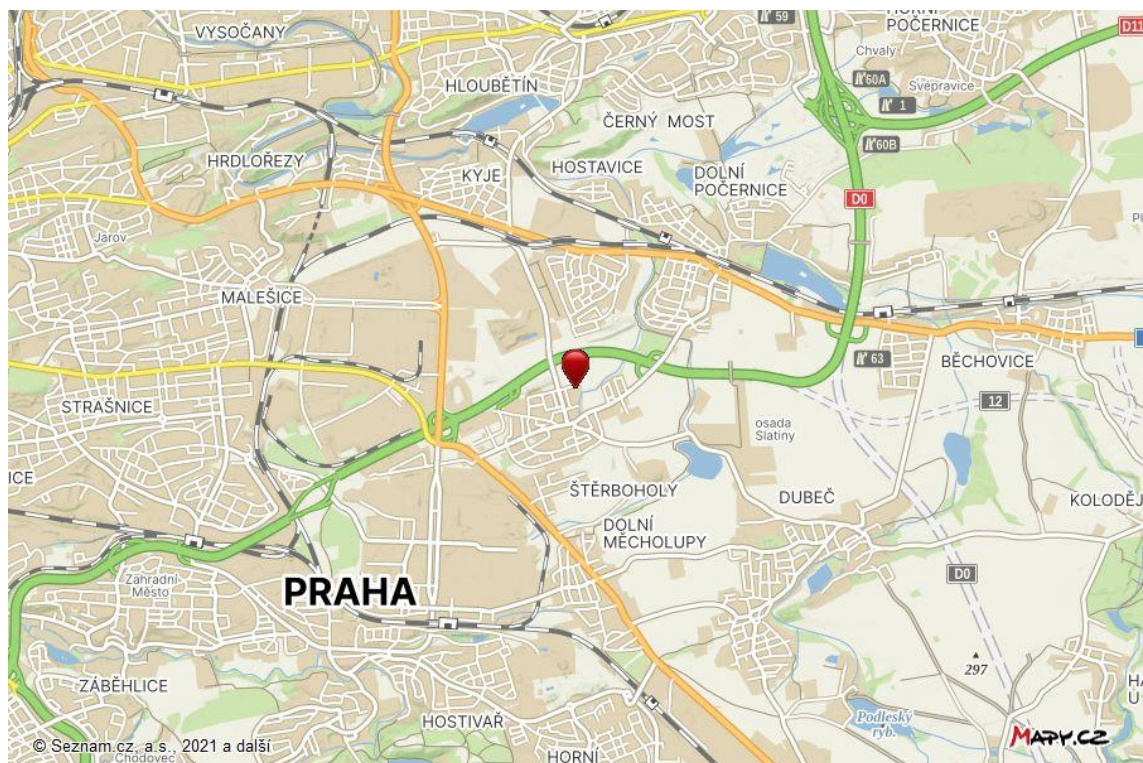
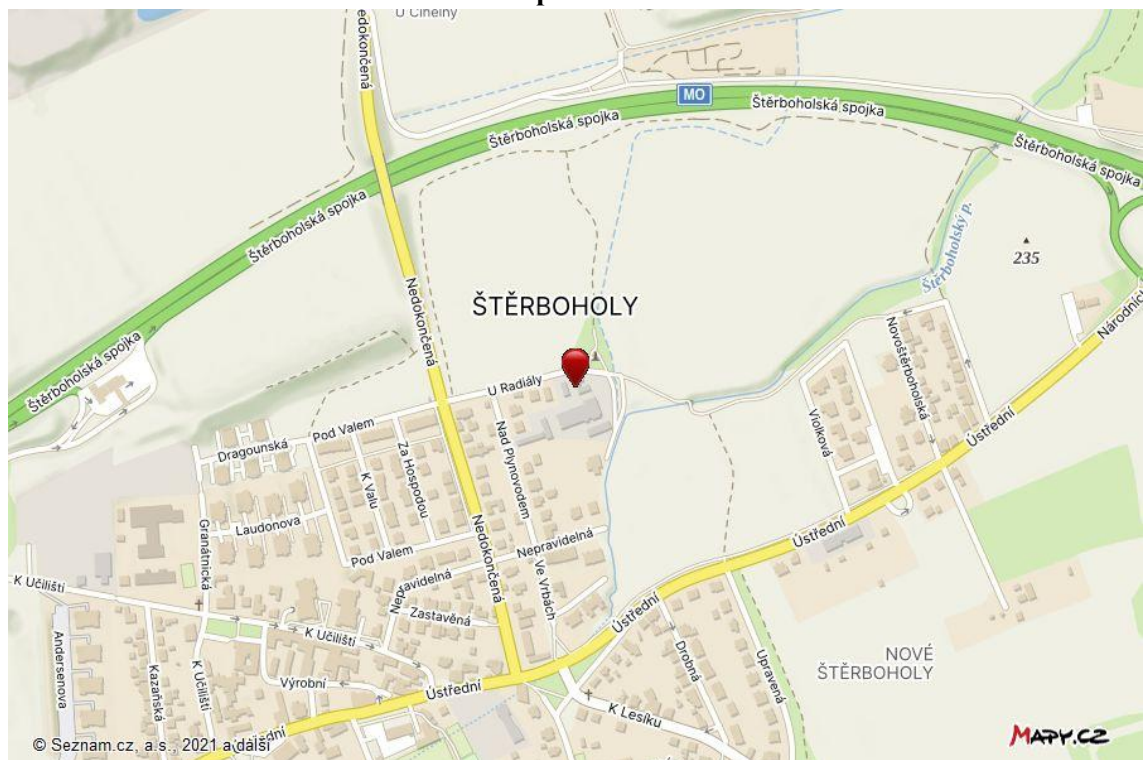
Skupina: 4496

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2025

Vytištěno dne: 31.07.2025

Mapa oblasti



Lokalizace nemovitosti

8 Ostatní údaje

8.1 Konzultant

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

8.2 Odměna

Odměna byla sjednána smluvní. Náhrada nákladů znalce byla sjednána odchýlně od zákona.

8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Jiří Nohejl, Ing. Ondřej Černý, Jan Havlík

8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí

Ing. Jiří Nohejl

8.5 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, specializace Oceňování nemovitého majetku.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5870/563/2025, evidenční číslo položky 059483/2025.

V Praze dne 25.07.2025



otisk znalecké pečeti

SEZNAM NÁJEMNÍCH SMLUV

smluvní strana	IČ	předmět plnění	nájemné/měs. Kč	služby Kč	kauce Kč	přefakturace	trvání	výp.lhůta	valorizace	číslo smlouvy
82 Cars s.r.o.	06851495	hala, kancelář, sklad	37 931 Kč	6 534 Kč	39 100 Kč	elektřina, voda	5.2.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/05
Delta Garant s.r.o.	07623461	sklad a kancelář	5 196 Kč	463 Kč	11 730 Kč	elektřina, voda	5.2.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/08
	--	textilní hala	7 734 Kč	1 215 Kč	7 900 Kč		5.2.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/10
Edison FX3 s.r.o.	05636698	dílna	8 249 Kč	712 Kč	7 900 Kč	elektřina, voda	5.2.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/06
Fialová Lenka	18444067	garáž	3 468 Kč	160 Kč	3 200 Kč	elektřina	5.2.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/14
Illiev Ivo Trifonov	07532351	dílna	17 455 Kč	1 550 Kč	16 700 Kč	elektřina, voda	1.7.22-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/22/07
	--	sklad	1 178 Kč	124 Kč	10 000 Kč		1.10.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/35
Linhart Vladimír	66896720	stavební buňka	1 364 Kč	383 Kč	3 000 Kč		5.2.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/11
LogiMap s.r.o.	24740811	dílna, garáž, sklad, stavební buňka	49 208 Kč	4 523 Kč	77 956 Kč	elektřina, voda	15.11.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/37
Mňuk Martin	02013673	sklad	5 766 Kč	549 Kč	9 343 Kč	elektřina, voda	1.1.23-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/23/01
Rekolux stav s.r.o.	07961511	garáž, stavební buňka	7 315 Kč	408 Kč	13 200 Kč	elektřina	5.2.21-neurč.	3 měs	nájemné - inflace	147/21/07

stav k 26.03.2026

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění,
uzavřená mezi smluvními stranami

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,

IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,

zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

2. Eighty-Two Cars s.r.o.

se sídlem U Radiály 56/8, Štěrboholy, 102 00 Praha 10,

email: Linek@ltcore.cz, tel. 775127225

IČ: 06851495, DIČ: CZ06851495

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložce 290140

zastoupená jednatelem společnosti panem **Jiřím Linkem**,

způsobilost nájemce k podnikání ve smyslu obecných předpisů byla prokázána Výpisem
z obchodního rejstříku - příloha č.1

(dále jen nájemce)

I. Předmět smlouvy a účel nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem areálu - nemovitostí, zapsaných na
LV č. 48 pro k.ú. Štěrboholy u Katastrálního úřadu pro hl.m.Prahu, Katastrální pracoviště
Praha, tj.:

- parcela č.158/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1042 m² na které se nachází
stavební objekt č.p. 56, využívaný jako jiná stavba. Objekt se skládá z prostorů garáží,
kanceláří, sociálních zařízení, bývalé kompresorovny, bývalé kotelny a skladových prostor;
- parcela č.158/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m², na které se nachází
přízemní zděná stavba bez č.p., využívaná jako garáž (čtyři dvojgaráže);
- parcela č.158/1 – ostatní plocha o výměře 5739 m², využívaná jako manipulační plocha, na
které se nacházejí vedlejší stavby: 7 plechových skladů, 1 sklad kovové konstrukce, 1 textilní
hala s ocelovou konstrukcí a bývalá stavební buňka;
- parcela č.183/2 – ostatní plocha o výměře 149 m² využívaná jako neplodná půda.

1.2. Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikované v čl.1.1. smlouvy, resp.
prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- temperovaná hala č.2 o výměře 221 m²,
 - zděný sklad č.6 o výměře 145 m²,
 - kancelář č.8B o výměře 17,60 m²,
 - vjezd č.8B o výměře 15,30 m²,
 - zděný sklad č.7 o výměře 10 m²,
 - zděný sklad č.5 o výměře 24 m²,
 - plechový sklad č.11 o výměře 91 m²,
 - plechový sklad č.17 AC o výměře 140 m²,
 - 15x venkovní parkovací místo (zdarma),
 - místo k umístění reklamy u vstupu do areálu (zdarma),
- uvedené na situačním plánu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

1.3. Předmět nájmu bude využíván nejvýše následujícím počtem osob: ...7... Nájemce je povinen bez zbytečného prodlení nahlásit pronajímateli každou změnu v počtu osob, využívajících předmět nájmu.

1.4. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory jako kancelář, dílnu, sklady a parkovací místa, a to pouze k činnostem, které jsou v souladu s jejich stavebně-technickým určením a s platnými právními předpisy, vztahujícími se k předmětu podnikání nájemce uvedenému na živnostenském oprávnění, resp. výpisu z obchodního rejstříku. Hodlá-li nájemce změnit v pronajatém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití pronajatých prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

1.5. Mimo práva užívat výše uvedené prostory má nájemce právo užívat vstup do areálu přes hlavní bránu a společné sociální zařízení v areálu.

II. Doba nájmu, jeho počátek a ukončení

2.1. Nájem uvedených prostor **počíná dnem 5.února 2021 a je sjednán na dobu neurčitou.**

2.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta pro obě strany činí tři měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2.3. Poruší-li nájemce ustanovení odst. 1.4., 4.4. a 4.5 této smlouvy, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného nebo ceny služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem o více než 15 dní, považují toto smluvní strany za podstatné porušení smlouvy a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od smlouvy odstoupit s účinky odstoupení ode dne doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci.

2.4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizené prostory v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení, a to formou předávacího protokolu, v termínu nejpozději do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy. Neodevzdá-li nájemce pronajaté prostory pronajímateli do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednané výše nájemného a sjednané úhrady za poskytované paušální služby vypočtené za 1 kalendářní den, a to za každý den prodlení. Závazky vyplývající ze smlouvy, event. z předávacího protokolu, je nájemce povinen vyrovnat do třiceti dnů od skončení nájmu, není-li smlouvou nebo ujednáním obsaženým v předávacím protokolu sjednáno jinak.

III. Cenová a finanční ujednání

3.1. Cena nájemného za užívání předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně **33475,-- Kč plus příslušná DPH**. Za období **od 5.února 2021 do 28.února 2021** uhradí nájemce alikvotní část měsíčního nájemného ve výši **28693,-- Kč plus příslušná DPH**. Paušální cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně celkem **5557,-- Kč plus příslušná DPH**. Za období **od 5.února 2021 do 28.února 2021** uhradí nájemce alikvotní část paušální ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu ve výši **4763,-- Kč plus příslušná DPH**. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. Výpočet základního nájemného a paušálních cen služeb bez DPH je uveden v následující tabulce:

Počet/rozměry		nájem:		Paušální služby:		Předmět nájmu	
		Kč jednotku	celkem	Ostatní neregulované služby	Kč m ²	celkem	
221 m2		69,--	16463,--		10,82	2582,--	temperovaná hala 2
17,60 m2							Kancelář 8B
145 m2		40,--	7772,--		10,82	2102,--	Zděný sklad 6
15,30							Vjezd 8B
10							Zděný sklad 7
24							Zděný sklad 5
91		40,--	9240,--		3,78	873,--	Plech.sklad 11
140							Plech.sklad 17AC
CELKEM	663,90 m2	Nájemné	33475,-- Kč		služby	5557,-- Kč	
1		0	0				místo pro reklamu
15		0	0				parkování zdarma

V paušální měsíční ceně ostatních služeb neregulovaných jsou zahrnuty úhrady nákladů související s provozem areálu a pronajatých prostor, např. odvoz komunálního odpadu, zimní úklid areálu.

3.2. Podkladem pro úhradu sjednané měsíční ceny nájmu je faktura pronajímatele (daňový doklad) vystavená vždy do 10. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední den každého kalendářního měsíce po dobu trvání nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje vystavenou fakturu (daňový doklad) uhradit ve 14 denní lhůtě splatnosti počítané ode dne doručení faktury, a to na shora uvedený účet pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, nebo na jinou písemně dohodnutou zásilací adresu. Neuhradí-li nájemce měsíční cenu nájmu a služeb spojených s nájmem ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.3.

a) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši nájemného o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

b) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši paušální ceny ostatních neregulovaných služeb o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

c) Míra roční inflace za předchozí kalendářní rok bude stanovena na základě údajů zveřejněných v oficiálních publikacích Českého statistického úřadu, její výši doloží pronajímatel nájemci současně s oznámením učiněným podle odst. d) tohoto článku smlouvy.

d) Za účelem aktualizace nájemného nebo výše paušální ceny ostatních neregulovaných služeb, oznámí pronajímatel nájemci změnu této výše nejpozději do 31.ledna příslušného

kalendářního roku. Takto stanovená výše nájemného a paušální ceny ostatních neregulovaných služeb bude nově sjednanou výší nájemného a paušální cenou ostatních neregulovaných služeb s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku.

3.4. Pro odběr elektrické energie je pro pronajaté prostory instalováno samostatné podružné měřidlo. Dodavatel el.energie bude počínaje dnem 3.3.2021 fakturovat pronajímateli spotřebu elektrické energie pro celý areál, a cena pro jednotlivé nájemce bude potom rozúčtována podle spotřeby uvedené na jejich podružných měřidlech. Náklady na spotřebu elektrické energie plus příslušnou DPH bude po obdržení faktur od dodavatelů fakturovat pronajímatel nájemci, ve skutečně výši, na základě pravidelných měsíčních odečtů v rámci zpracované energetické bilance, která bude tvořit přílohu faktury. Rozdíl mezi spotřebou na hlavním elektroměru a součtem spotřeb na podružných měřidlech uhradí nájemce v poměru odpovídajícímu ploše předmětu nájmu k celkové pronajaté ploše areálu. Podružná měřidla budou zaplombována, a pokud bude na některých podružných měřidlech zjištěno porušení plomby, bude tento rozdíl mezi spotřebou na hlavním elektroměru a součtem spotřeb na podružných měřidlech předložen k úhradě příslušným nájemcům s porušenou plombou. Odečty podružných měřidel elektřiny se budou provádět každý měsíc vždy 1.pracovní den v měsíci, a to tak, že každý nájemce pošle foto aktuálního stavu na svém podružném měřidle na tel.číslo správce areálu 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci areálu 1.pracovní den v měsíci mezi 15.00 -16.00 hodinou přístup k podružnému měřidlu.

3.5. Náklady na dodávku vodného plus příslušnou DPH bude fakturovat pronajímatel nájemci na základě pravidelných měsíčních odečtů hlavního vodoměru, a obdržení faktur od dodavatelů. Cena vodného pro jednotlivé nájemce bude rozúčtována podle počtu osob užívajících předmět nájmu, uvedených v odst. 1.3. smlouvy, v poměru odpovídajícímu počtu osob užívajících předmět nájmu k celkovému počtu osob užívajících celkovou pronajatou plochu areálu.

3.6. Podkladem pro úhradu nákladů na spotřebu elektrické energie a vodného bude faktura (daňový doklad), vystavená pronajímatelem vždy do konce měsíce, následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Fakturu se nájemce zavazuje uhradit ve stanovené lhůtě splatnosti na účet uvedený na faktuře. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. Neuhradí-li nájemce fakturu za spotřebu elektrické energie a vodného ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.7. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele č. [REDAKCE], vedený UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha, variabilní symbol [REDAKCE] Kč ve výši 39100,- Kč, a to nejpozději do 31.července 2021. V případě, že nájemce kauci v plné výši v uvedeném termínu neuhradí, pozbývá tato smlouva platnosti.

3.8. Kauci složenou nájemcem je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci nejdéle do 30 dní od skončení platnosti nájemní smlouvy. Kauce nebude úročena. Pronajímatel je oprávněn při skončení platnosti nájemní smlouvy kauci použít bez souhlasu nájemce na úhradu dlužného nájemného a ceny služeb spojených s nájmem, jakož i na úhradu sjednaných úroků z prodlení, smluvních pokut a škod vzniklých pronajímateli v důsledku užívání pronajatých prostor nájemcem

3.9. Na základě zvláštního ujednání s nájemcem učiněným při předání prostor pronajímateli v souvislosti s ukončením nájemního vztahu mohou být finanční prostředky ze složené kauce použity rovněž na úhradu posledního nájemného a ceny služeb spojených s nájmem.

3.10. Na základě písemné žádosti může pronajímatel nájemci, nebo jeho případnému podnájemci, udělit svůj písemný souhlas s umístěním sídla společnosti nájemce, nebo jeho podnájemce, na adrese předmětu nájmu, uvedeného v odst. 1.2. této smlouvy. Za poskytnutí písemného souhlasu s umístěním sídla společnosti nájemce nebo jeho podnájemce na adrese předmětu nájmu, a s tím spojené náklady, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázový paušální poplatek ve výši 6000,-- Kč plus příslušnou DPH. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude výše DPH účtována podle příslušného právního předpisu. Pronajímatel vyúčtuje tento poplatek nájemci jednorázově jako součást faktury za nájemné a služby spojené s nájmem v příslušném kalendářním měsíci, ve kterém byl souhlas udělen.

3.11. Z titulu uzavření této nájemní smlouvy má nájemce právo užívat ...15... bezplatně přidělených parkovacích míst v areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Na základě písemné žádosti nájemce poskytne pronajímatel do užívání nájemci další jednotlivá placená parkovací místa v prostoru areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Cena za užívání jednoho placeného parkovacího místa je dohodnuta smluvními stranami v základní výši 200,- Kč plus příslušná DPH měsíčně. Platbu za placená parkovací místa bude pronajímatel účtovat nájemci jako součást pravidelné měsíční faktury za nájemné a služby spojené s nájmem. Pronajímatel je povinen předat všechna parkovací místa nájemci do užívání formou předávacího protokolu. Nájemce obdrží ke každému přidělenému parkovacímu místu tabulku k označení parkovaného vozidla, kterou bude nájemce vždy povinen umístit na viditelném místě v zaparkovaném vozidle. Všechna nájemci přidělená parkovací místa budou vyznačena v příloze č.2 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že smí parkovat pouze na jemu přidělených vyznačených místech, a že neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci formou předávacího protokolu, jehož součástí bude fotodokumentace předmětu nájmu.

4.2. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu seznámil, a je mu znám jeho stavební a technický stav, a tento považuje za vhodný pro účel nájmu a způsobilý k užívání

4.3. Nájemce je povinen

- a) užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému v čl. I, bod 1.4 této smlouvy;
- b) pokud bude nájemce v předmětu nájmu skladovat věci, je povinen je skladovat v souladu s platnými právními předpisy;
- c) užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby neomezil uživatelská práva ostatních nájemců užívajících jiné části areálu
- d) označit předmět nájmu názvem své obchodní firmy nebo jménem a příjmením fyzické osoby, a to vždy včetně uvedení identifikačního čísla (IČ). K označení pronajatých prostor je nájemce povinen využít plochy určené k tomuto účelu. Způsob označení pronajatých prostor je nájemce povinen předem předložit pronajímateli ke schválení. Pokud tak nájemce neučiní do 2 měsíců od data podpisu smlouvy, souhlasí nájemce s tím, aby pronajatý objekt označil správce objektu na náklady nájemce.

- e) umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly způsobu užívání předmětu nájmu, oprav, nebo prohlídky předmětu nájmu. Pro případ havárie nebo jiné nenadálé události předá nájemce správci areálu náhradní klíče od předmětu nájmu.
- f) řádně hospodařit s předmětem nájmu a pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda a dojde-li ke škodě, za kterou nájemce odpovídá, tuto vlastním nákladem odstranit nebo uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Nájemce současně bere na vědomí, že v areálu platí přísný zákaz skládky.
- g) provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence v souladu s „Dohodou o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)“ – viz příloha č.3, která je smluvními stranami podepsána současně s touto nájemní smlouvou. V případě vzniku pojistné události je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele;
- h) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (např. úklid, čištění, malování, výměna žárovek, čištění okapů a odpadů apod.) a provádět drobné opravy závad v pronajatých objektech vlastním nákladem. Při vymezení pojmu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bude ve sporných případech a v případech výslovně neupravených v této smlouvě postupováno analogicky s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění.
- i) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provádět pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jejichž potřebu zjistil pronajímatel, jakož i strpět veškerá omezení v užívání pronajatých prostor, nutná pro provedení těchto oprav. Nesplněním těchto povinností pak nájemce odpovídá za škodu tím vzniklou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež byly včas pronajímateli nahlášeny.
- j) případné technické zhodnocení pronajatého majetku, které provedl nájemce na vlastní náklady se souhlasem pronajímatele, se nájemce zavazuje odepisovat ve smyslu platných právních předpisů. Způsob odpisů ČTK, kterému se nájemce zavazuje přizpůsobit, bude nájemci písemně oznámen následně po úplném dokončení všech prací a upřesnění skutečné výše nákladů. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli termín zahájení odepisování, a v případě ukončení nájmu nahlásit písemně pronajímateli zůstatek odepisování technického zhodnocení.

4.4. Nájemce není oprávněn provádět během trvání nájemní smlouvy stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s výše uvedenými změnami na předmětu nájmu pak nájemce tyto provádí vždy na vlastní náklady, a nemá nárok na úhradu těchto nákladů ani při skončení platnosti nájemní smlouvy. Případná potřebná povolení ke stavebním úpravám prováděným nájemcem se souhlasem pronajímatele ve vztahu k příslušným úřadům zajistí nájemce.

4.5. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě písemného souhlasu pronajímatele lze užívací právo třetí osobě zřídit pouze na dobu nájmu uvedenou v této smlouvě, popř. jejích dodatkách, a to formou písemné podnájemní smlouvy. Nájemce v tomto případě odpovídá za jednání podnájemce tak, jako kdyby věc užíval sám a je povinen informovat pronajímatele o osobách, s kterými uzavřel podnájemní smlouvu k předmětu nájmu a o předpokládané činnosti těchto osob v předmětu nájmu.

4.6. V případě finančních sankcí ze strany orgánů státní správy, event. jiných k tomu oprávněných orgánů, udělených pronajímateli v souvislosti s porušením povinnosti nájemce či jeho podnájemce, uhradí z toho vzniklou škodu pronajímateli nájemce.

4.7. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele:

- a) umístit a používat v pronajatých prostorech elektrické spotřebiče nad 2 kW a zařízení, která by znamenala změny v hospodaření s vodou (např. myčky nádobí apod.)
- b) umístit ve společných prostorách budovy pronajímatele ani na vnější části této budovy jakékoliv předměty. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním takových předmětů nese nájemce.

4.8. Nájemce je povinen udržovat v předmětu nájmu a jeho okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určené, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad bude nájemce umísťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, bude nájemce skladovat na místě k tomu určeném a označeném, a bude též zajišťovat vlastním nákladem jeho likvidaci v souladu s platnými právními předpisy, přičemž je nájemce povinen předložit pronajímateli vždy 1x za čtvrtletí potvrzení o jeho likvidaci. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli poplatek za odstranění odpadu a úklid ve výši rovnající se součtu nákladů pronajímatele spojených s odstraněním odpadu a úklidem předmětu nájmu a částky ve výši 30% těchto nákladů za administraci výše uvedeného opatření ze strany pronajímatele.

V. Vymezení některých pojmů

5.1. Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) Opravou – oprava nemovitostí, odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení.
- b) Údržbou – soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady.
- c) Revize – inspekční prohlídky a revize předepsané příslušnými platnými nařízeními vlády, vyhláškami nebo ČSN prováděné v čase a rozsahu daném těmito předpisy, např. kontrola spalinových cest (vyhl. 34/2016 Sb.).

VI. Ostatní ujednání

6.1. Nemovitost, ve které se pronajímané prostory nacházejí, je pojištěna pronajímatelem. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu nebo poškození věcí vnesených nájemcem způsobené třetí osobou. Nájemcem vnesené zařízení a vybavení je povinen pojistit nájemce na své náklady.

6.2. Smluvní strany se v souladu s ust. § 7a odst. 9 zák. č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií dohodly, že průkaz energetické náročnosti nebudou opatřovat.

6.3. Smluvní strany považují veškeré skutečnosti uvedené v této smlouvě za důvěrné ve smyslu § 1730, odst. 2 Občanského zákoníku, pokud nejde přímo o obchodní tajemství dle § 504 téhož zákona, a zavazují se tyto skutečnosti nesdělovat třetí straně bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany.

6.4. Obě smluvní strany se zavazují vzájemně se neprodleně informovat o případných změnách v označení smluvních stran, adresy sídla právnické osoby, případně adresy fyzické osoby - nájemce, dále o změnách v identifikačních číslech (IČ, DIČ), v předmětu podnikání, o změně osoby oprávněné jednat za smluvní stranu, jakož i o změnách v bankovním spojení a jiných změnách, které mohou mít vliv na plnění práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této smlouvy.

6.5. Pro účely této smlouvy se za doručenou považuje také zásilka (dopis, oznámení), kterou adresát odmítl převzít, nebo která byla pro adresáta uložena provozovatelem poštovní služby na poště a adresát zásilku nepřevzal během úložní doby, jakož i zásilka kterou nemohl provozovatel poštovní služby adresátovi doručit z důvodů, že se adresát odstěhoval bez uvedení nové adresy. V takovém případě je doručení účinné dnem, kdy se odesílateli vrátí od provozovatele poštovní služby zásilka jako nedoručená.

6.6. Obě smluvní strany se v souladu s § 89a Občanského soudního řádu dohodly, že místně příslušným soudem prvního stupně pro projednání případného soudního sporu o nárocích vyplývajících z této smlouvy bude obecný soud pronajímatele.

6.7. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou a platnosti nabývají podpisem obou smluvních stran.

6.8. V případech, kdy vzájemná práva a povinnosti smluvních stran nejsou výslovně upravena touto smlouvou, bude postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění s vyloučením aplikace ustanovení § 2315 občanského zákoníku

6.9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž obdrží pronajímatel a nájemce každý jedno paré.

6.10. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a jako takovou ji stvrzují svými podpisy.

6.11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti smlouva nabývá dnem **5.února 2021**.

6.12. Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu jsou tyto přílohy:

Příloha č.1 – Výpis z obchodního rejstříku

Příloha č.2 – Situační plánek

Příloha č.3 – Dohoda o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)

Příloha č.4 - Zásady provozního režimu v pronajatých prostorech ČTK

V Praze dne: 11.3.21

V Praze dne: 11.2.2021

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 290140

Datum vzniku a zápisu: 12. února 2018

Spisová značka: C 290140 vedená u Městského soudu v Praze

Obchodní firma: Eighty-Two Cars s.r.o.

Sídlo: U radiály 56/8, Štěrboholy, 102 00 Praha 10

Identifikační číslo: 068 51 495

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Opravy silničních vozidel

Statutární orgán:

jednatel:

JIRÍ LINEK, dat. nar. 1. prosince 1982
Přístoupimská 397/6, Malešice, 108 00 Praha 10
Den vzniku funkce: 12. února 2018

Počet členů: 1

Způsob jednání: Jednatel zastupuje společnost samostatně.

Společníci:

Společník:

JIRÍ LINEK, dat. nar. 1. prosince 1982
Přístoupimská 397/6, Malešice, 108 00 Praha 10

Podíl:

Vklad: 50,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%
Druh podílu: základní

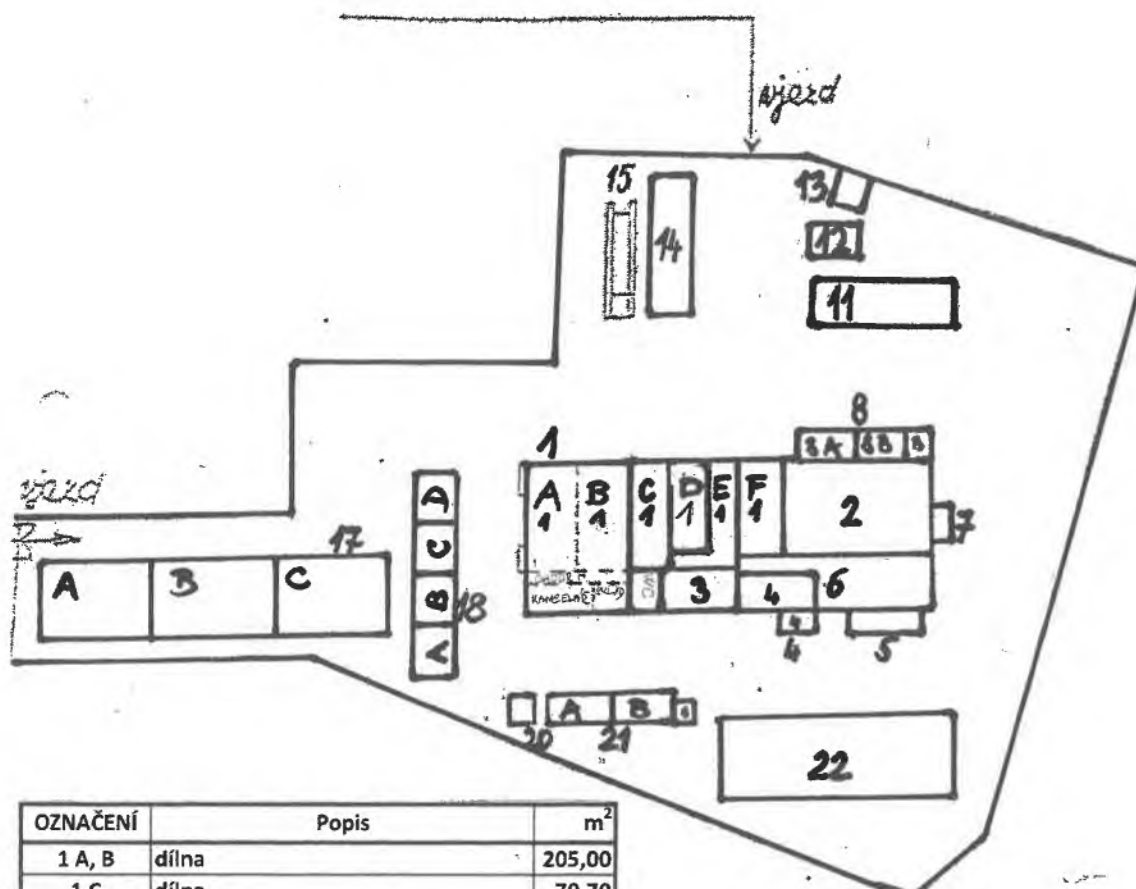
Společník:

LUKÁŠ STÁREK, dat. nar. 1. listopadu 1982
Letohradská 669/17, Holešovice, 170 00 Praha 7

Podíl:

Vklad: 50,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%
Druh podílu: základní

Základní kapitál: 100,- Kč

Schema a soupis objektů


OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílna	205,00
1 C	dílna	70,70
1 D	dílna	56,00
1 E, F	dílna	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vchod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

DOHODA

o zajištění požární ochrany (PO) a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a technických zařízení (BOZP).

I.1

Smluvní strany

1. **Česká tisková kancelář**, Praha 1, Opletalova 5/7, zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**, (dále jen „pronajímatel“)
2. **Eighty-Two Cars s.r.o.**, U Radiály 56/8, Štěrboholy, 102 00 Praha 10, zastoupená jednatelem společnosti panem **Jiřím Linkem**, (dále jen „nájemce“).

II.

Předmět dohody

Předmětem dohody je stanovení povinností pronajímatele nájemci na úseku PO a BOZP v pronajatých prostorách užívaných nájemcem na základě nájemní smlouvy ze dne:

M. 3. 21

1. **Nájemce je povinen:** Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události (např. porušení rozvodu el. energie, vody, topení apod.).
2. Nájemce je povinen zabezpečovat v pronajatých prostorách dodržování platných předpisů požární ochrany (PO), především pak zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., (vyhláška o prevenci PO) a souvisejících českých technických norem PO a pokynů pronajímatele týkajících se zajištění požární ochrany objektu, zejména zpracování dokumentace o začlenění do kategorie činností, včetně seznámení svých zaměstnanců a ostatních osob, které se zdržují s jeho vědomím v pronajatých prostorách se způsobem vyhlášení požárního poplachu, hasebními prostředky na pracovišti a jejich použitím a s evakuací osob z objektu.
3. Nájemce je povinen umožnit jedenkrát do roka provedení preventivní kontroly požární ochrany pronajatých prostor pověřenému zástupci pronajímatele a poskytnout mu požadované informace týkající se této kontroly.
4. Nájemce je povinen v případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
5. Nájemce je povinen zajišťovat předepsané revize, kontroly a prohlídky a požární nezávadný stav u všech technických zařízení, která jsou v jeho vlastnictví a jsou instalována a používána v pronajatých prostorách, především pak elektrických spotřebičů během jejich používání dle ČSN 33 1600 ed.2.
6. Nájemce je povinen neprodleně oznámit vznik požáru pronajímateli a to i v případě, že byl požár uhašen a nevznikla žádná škoda.

7. V případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
8. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem v tomto prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu § 101 - 108 zákoníku práce č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

III.

Ostatní ujednání

1. Za zajištění požární ochrany a bezpečnosti práce ve shora uvedeném rozsahu v pronajímaných prostorách odpovídá za nájemce u právnické osoby statutární orgán a u podnikající fyzické osoby tato osoba nebo její odpovědný zástupce.
2. U instalovaných věcných prostředků požární ochrany, přenosných hasicích přístrojů, které si instaluje nájemce, zajišťuje revize nájemce na své náklady.
3. V pronajatých prostorách může být používán samostatný přímotopný nebo jiný spotřebič pouze po písemném odsouhlasení pronajímatelem na základě žádosti a musí se jednat o schválený typ. Předání pronajatých prostor nájemci bylo uskutečněno podle předávacího protokolu.
4. Tato dohoda je sepsána ve dvou vyhotoveních z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno. Všechny změny nebo dodatky k této dohodě musí být provedeny písemně, jinak jsou neplatné.

V Praze dne 11. 3. 21



ZÁSADY PROVOZNÍHO REŽIMU V PRONAJATÝCH PROSTORÁCH K PODNIKÁNÍ V BUDOVÁCH ČTK

V návaznosti na uzavřenou smlouvu o nájmu prostor k podnikání bere nájemce na vědomí dále uvedené „Zásady provozního režimu“ a jejich dodržování stvrzuje svým podpisem

1. Správa majetku

Správu areálu Praha 10 – Štěrboholy zajišťuje ČTK prostřednictvím správce. V případě mimořádných okolností, tj. ohrožení bezpečnosti zaměstnanců, požáru či jiné havárie, jej informujte bez zbytečného prodlení. V těchto a podobných případech je třeba se řídit pokyny uvedenými v „Dohodě o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany“ – viz příslušná příloha nájemní smlouvy.

2. Režim klíčů

Nájemce ve vlastním zájmu a z bezpečnostních důvodů předá náhradní klíč (klíče) od pronajatého prostoru správci, který je oprávněn v případě mimořádných událostí tento klíč použít ke vstupu do prostor, a následně je povinen o tom informovat nájemce.

3. Režim pohybu majetku, materiálu, zboží

Přesun majetku, materiálu, zboží provádí nájemci hlavním vstupem do areálu. Za každý majetek, který je vyvážen nebo odvážen z areálu odpovídá nájemce. Hromadné přesuny v rámci stěhování, jakož i případný odvoz sutě nebo odpadového materiálu, budou správci oznamovány předem příslušnými organizátory či samotným nájemcem a proběhnou v termínu odsouhlaseném správcem budovy.

4. Třídění odpadu a zacházení s odpadem

Nájemci jsou povinni v budovách a na pozemcích ČTK třídit odpad takto:

- ostatní směsný odpad (vyváží se každý čtvrtek)
- plasty (vyváží se každé liché úterý)
- papír (1x za 14 dní).

Nájemci jsou povinni udržovat v pronajatých prostorách a na přidělených pozemcích a jejich okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určené, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad budou nájemci umisťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, jsou nájemci povinni skladovat na místech k tomu určených a označených. Při jejich odvozu a likvidaci jsou nájemci povinni se řídit pravidly uvedenými v bodě 3 .

5. Zákaz kouření

V budovách a na pozemcích ČTK platí zákaz kouření.

6. Odečty podružného měření elektřiny

Odečty vody a elektřiny se provádějí každý měsíc vždy 1.pracovní den v měsíci. Odečty

podružného měření elektřiny se provádějí tak, že nájemce pošle správci areálu foto aktuálního stavu podružného elektroměru na tel. číslo 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci 1. pracovní den v měsíci mezi 15.00 -16.00 hodin přístup k podružnému elektroměru.

7. Parkování v areálu

Z titulu uzavření nájemní smlouvy mají nájemci právo užívat jim přidělená parkovací místa v areálu ČTK. Nájemci jsou povinni označit každé parkované vozidlo na viditelném místě tabulkou, kterou obdrží při převzetí parkovacího místa do užívání. Nájemci, jejich zaměstnanci a návštěvy smí parkovat pouze na jim přidělených vyznačených místech, a neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat.

8. Provoz areálu

Do areálu ČTK, vstupují oprávněné osoby (nájemci, jejich zaměstnanci, nebo návštěvy) pouze hlavním vchodem. Areál je přes noc zamčený, nájemci při odchodu po 18.00 zamykají hlavní vstup, a ráno při příchodu první příchozí vchod odemkne.

Informace o kontaktních osobách pronajímatele

1) nájemní vztahy jsou v kompetenci ekonomického ředitele ČTK

Ing. Vladislav Slabý, telefon 222 098 218

2) odbor hospodářské správy

Vendula Černá, Dis., telefon 222 098 204

a) referát správy majetku s pověřením projednávat záležitosti nájemních vztahů

Ing. Jitka Bažantová, telefon 222 098 228

**Výše uvedení sídlí v budově Praha 1, Opletalova 5 – tel. ústředna 2220 98 111.
(Provolba – 2220 98 + linka)**

b) správa areálu

Martin Hrabě - správce areálu, telefon 606 694 309

17. 2. 2021

Název nájemce: Eighty-Two Cars s.r.o.
 Číslo nájemní smlouvy: 147/21/05
 Platnost smlouvy: od 5.2.2021

s účinností od 1.1.2026

infl.koef. 1,025

PLOCHY						NÁJEMNÉ		OSTATNÍ NEREGULOVANÉ SLUŽBY + ENERGIE			
budova	NP	nístnosti	rozměry/m2	typ	středisko	nájemné Kč/m2:	celkem Kč	položka	Kč/m2	celkem Kč	poznámka
Štěrboholy	8B	2	221,00	P	147	80,14	19 121,00	el.en.			měřené
		8B	17,60	K				vodné			měřené
								ost. nereg.			
								služby	13,04	3 111,00	paušální poplatek
Štěrboholy	8B	6	145,00	S	147	46,45	9 025,00	el.en.			měřené
		8B	15,30	K				vodné			měřené
		7	10,00	S				ost. nereg.			
		5	24,00	S				služby	13,04	2 534,00	paušální poplatek
Štěrboholy	17AC	11	91,00	S	147	46,45	10 730,00	el.en.			měřené
		17AC	140,00	S				vodné			měřené
								ost. nereg.			
								služby	4,56	1 053,00	paušální poplatek
CELKEM			663,90				38 876,00			6 698,00	

parkovací místa placená 7,00 200,00 1400,00

(20, 23 - 28)

parkovací místo zdarma 15,00 0,00 0,00

(29 - 41, 43 - 44)

CELKEM NÁJEM + OST. NEREG. SLUŽBY + PARKOVÁNÍ 46 974,00

JISTOTA 0,00

částky jsou uvedeny za 1 měsíc v Kč bez DPH

inflace nájemné ANO

inflace na ostatní neregulované služby ANO

samostatně fakturované energie dle dodavatelských cen - samostatné měření elektřiny a vodného

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, uzavřená mezi smluvními stranami

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,

IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583, zastoupená ekonomickým ředitelem Ing. Vladislavem Slabým

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

2. DELTA GARANT s.r.o.

se sídlem Chotěšovská 680/1, Letňany, 190 00 Praha 9,

email: lgarant@seznam.cz; tel. 601207070

IČ: 07623461, DIČ: CZ07623461

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložce 304243 zastoupená jednatelem společností panem Ivanem Lytvakem,

způsobilost nájemce k podnikání ve smyslu obecných předpisů byla prokázána ověřeným Výpisem z obchodního rejstříku - příloha č.1.
(dále jen nájemce)

I. Předmět smlouvy a účel nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem areálu - nemovitostí, zapsaných na LV č. 48 pro k.ú. Štěrboholy u Katastrálního úřadu pro hl.m.Prahu, Katastrální pracoviště Praha, tj.:

- parcela č.158/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1042 m² na které se nachází stavební objekt č.p. 56, využívaný jako jiná stavba. Objekt se skládá z prostorů garáží, kanceláří, sociálních zařízení, bývalé kompresorovny, bývalé kotelny a skladových prostor;
- parcela č.158/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m², na které se nachází přízemní zděná stavba bez č.p., využívaná jako garáž (čtyři dvojgaráže);
- parcela č.158/1 – ostatní plocha o výměře 5739 m², využívaná jako manipulační plocha, na které se nacházejí vedlejší stavby: 7 plechových skladů, 1 sklad kovové konstrukce, 1 textilní hala s ocelovou konstrukcí a bývalá stavební buňka;
- parcela č.183/2 – ostatní plocha o výměře 149 m² využívaná jako neplodná půda.

1.2. Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikovaného v čl.1.1. smlouvy, resp. prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- plechový sklad č.17 o výměře 56 m²,
- kancelář č.8A o výměře 17 m²
- 2x venkovní parkovací místo (zdarma)

uvedené na situačním plánu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

1.3. Předmět nájmu bude využíván nejvýše následujícím počtem osob: ...1... Nájemce je povinen bez zbytečného prodlení nahlásit pronajímateli každou změnu v počtu osob, využívajících předmět nájmu.

1.4. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory jako sklad, kancelář a parkovací místa, a to pouze k činnostem, které jsou v souladu s jejich stavebně-technickým určením a s platnými právními předpisy, vztahujícími se k předmětu podnikání nájemce uvedenému na živnostenském oprávnění, resp. výpisu z obchodního rejstříku. Hodlá-li nájemce změnit

v pronajatém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití pronajatých prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

1.5. Mimo práva užívat výše uvedené prostory má nájemce právo užívat vstup do areálu přes hlavní bránu a společné sociální zařízení v areálu.

II. Doba nájmu, jeho počátek a ukončení

2.1. Nájem uvedených prostor **počíná dnem 5.února 2021 a je sjednán na dobu neurčitou.**

2.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta pro obě strany činí tři měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2.3. Poruší-li nájemce ustanovení odst. 1.4., 4.4. a 4.5 této smlouvy, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného nebo ceny služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem o více než 15 dní, považují tyto smluvní strany za podstatné porušení smlouvy a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od smlouvy odstoupit s účinky odstoupení ode dne doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci.

2.4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizené prostory v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení, a to formou předávacího protokolu, v termínu nejpozději do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy. Neodevzdá-li nájemce pronajaté prostory pronajímateli do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednané výše nájemného a sjednané úhrady za poskytované paušální služby vypočtené za 1 kalendářní den, a to za každý den prodlení. Závazky vyplývající ze smlouvy, event. z předávacího protokolu, je nájemce povinen vyrovnat do třiceti dnů od skončení nájmu, není-li smlouvou nebo ujednáním obsaženým v předávacím protokolu sjednáno jinak.

III. Cenová a finanční ujednání

3.1. Cena nájemného za užívání předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně **4586,-- Kč plus příslušná DPH.** Za období **od 5.února 2021 do 28.února 2021** uhradí nájemce aliquotní část měsíčního nájemného ve výši **3931,-- Kč plus příslušná DPH.** Paušální cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně celkem **395,-- Kč plus příslušná DPH.** Za období **od 5.února 2021 do 28.února 2021** uhradí nájemce aliquotní část paušální ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu ve výši **339,-- Kč plus příslušná DPH.** Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. Výpočet základního nájemného a paušálních cen služeb bez DPH je uveden v následující tabulce:

Počet/rozměry	nájem:		Paušální služby:			Předmět nájmu
	Kč/jednotku	celkem		Kč/m ²	celkem	
56 m2	40,--	2240,--	Ostatní neregulované služby	3,76	211,--	Plech.sklad č.17
17 m2	138,--	2346,--		10,82	184,--	Kancelář č.8A
CELKEM	nájemné	4586,--		služby	395,--	
2	0	0				Parkování zdarma

V paušální měsíční ceně ostatních služeb neregulovaných jsou zahrnuty úhrady nákladů související s provozem areálu a pronajatých prostor, např. odvoz komunálního odpadu, zimní úklid areálu.

3.2. Podkladem pro úhradu sjednané měsíční ceny nájmu je faktura pronajímatele (daňový doklad) vystavená vždy do 10. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední den každého kalendářního měsíce po dobu trvání nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje vystavenou fakturu (daňový doklad) uhradit ve 14 denní lhůtě splatnosti počítané ode dne doručení faktury, a to na shora uvedený účet pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, nebo na jinou písemně dohodnutou zaslací adresu. Neuhradí-li nájemce měsíční cenu nájmu a služeb spojených s nájmem ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.3.

a) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši nájemného o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

b) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši paušální ceny ostatních neregulovaných služeb o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

c) Míra roční inflace za předchozí kalendářní rok bude stanovena na základě údajů zveřejněných v oficiálních publikacích Českého statistického úřadu, její výši doloží pronajímatel nájemci současně s oznámením učiněným podle odst. d) tohoto článku smlouvy.

d) Za účelem aktualizace nájemného nebo výše paušální ceny ostatních neregulovaných služeb, oznámí pronajímatel nájemci změnu této výše nejpozději do 31.ledna příslušného kalendářního roku. Takto stanovená výše nájemného a paušální ceny ostatních neregulovaných služeb bude nově sjednanou výší nájemného a paušální cenou ostatních neregulovaných služeb s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku.

3.4. Pro odběr elektrické energie je pro pronajaté prostory instalováno **samostatné podružné měřidlo**. Dodavatel el.energie bude počínaje dnem 3.3.2021 fakturovat pronajímateli spotřebu elektrické energie pro celý areál, a cena pro jednotlivé nájemce bude potom rozúčtována podle spotřeby uvedené na jejich podružných měřidlech. Náklady na spotřebu elektrické energie plus příslušnou DPH bude po obdržení faktur od dodavatelů fakturovat pronajímatel nájemci, ve skutečné výši, na základě pravidelných měsíčních odečtů v rámci zpracované energetické bilance, která bude tvořit přílohu faktury. Rozdíl mezi spotřebou na hlavním elektroměru a součtem spotřeb na podružných měřidlech uhradí nájemce v poměru odpovídajícímu ploše předmětu nájmu k celkové pronajaté ploše areálu. Podružná měřidla budou zaplombována, a pokud bude na některých podružných měřidlech zjištěno porušení plomby, bude tento rozdíl mezi spotřebou na hlavním elektroměru a součtem spotřeb na podružných měřidlech předložen k úhradě příslušným nájemcům s porušenou plombou. Odečty podružných měřidel elektřiny se budou provádět každý měsíc vždy 1.pracovní den v měsíci, a to tak, že každý nájemce pošle foto aktuálního stavu na svém podružném měřidle na tel.číslo správce areálu 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci areálu 1.pracovní den v měsíci mezi 15.00 -16.00 hodinou přístup k podružnému měřidlu.

3.5. Náklady na dodávku vodného plus příslušnou DPH bude fakturovat pronajímateľ nájemci na základě pravidelných měsíčních odečtů hlavního vodoměru, a obdrženyých faktur od dodavatelů. Cena vodného pro jednotlivé nájemce bude rozúčtována podle počtu osob užívajících předmět nájmu, uvedených v odst. 1.3. smlouvy, v poměru odpovídajícímu počtu osob užívajících předmět nájmu k celkovému počtu osob užívajících celkovou pronajatou plochu areálu.

3.6. Podkladem pro úhradu nákladů na spotřebu elektrické energie a vodného bude faktura (daňový doklad), vystavená pronajímatelem vždy do konce měsíce, následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Fakturu se nájemce zavazuje uhradit ve stanovené lhůtě splatnosti na účet uvedený na faktuře. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. Neuhradí-li nájemce fakturu za spotřebu elektrické energie a vodného ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajímateľ oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.7. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha, variabilní symbol [REDAKCE] ve výši 5730,- Kč, a to nejpozději do 30.dubna 2021. V případě, že nájemce kaucí v plné výši v uvedeném termínu neuhradí, pozbývá tato smlouva platností.

3.8. Kauci složenou nájemcem je pronajímateľ povinen vyúčtovat nájemci nejdéle do 30 dní od skončení platnosti nájemní smlouvy. Kauce nebude úročena. Pronajímateľ je oprávněn při skončení platnosti nájemní smlouvy kaucí použít bez souhlasu nájemce na úhradu dlužného nájemného a ceny služeb spojených s nájmem, jakož i na úhradu sjednaných úroků z prodlení, smluvních pokut a škod vzniklých pronajímatelem v důsledku užívání pronajatých prostor nájemcem

3.9. Na základě zvláštního ujednání s nájemcem učiněným při předání prostor pronajímatelem v souvislosti s ukončením nájemního vztahu mohou být finanční prostředky ze složené kauce použity rovněž na úhradu posledního nájemného a ceny služeb spojených s nájmem.

3.10. Na základě písemné žádosti může pronajímateľ nájemci, nebo jeho případnému podnájemci, udělit svůj písemný souhlas s umístěním sídla společnosti nájemce, nebo jeho podnájemce, na adrese předmětu nájmu, uvedeného v odst. 1.2. této smlouvy. Za poskytnutí písemného souhlasu s umístěním sídla společnosti nájemce nebo jeho podnájemce na adrese předmětu nájmu, a s tím spojené náklady, se nájemce zavazuje uhradit pronajímatelemi jednorázový paušální poplatek ve výši 6000,- Kč plus příslušnou DPH. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude výše DPH účtována podle příslušného právního předpisu. Pronajímateľ vyúčtuje tento poplatek nájemci jednorázově jako součást faktury za nájemné a služby spojené s nájmem v příslušném kalendářním měsíci, ve kterém byl souhlas udělen.

3.11. Z titulu uzavření této nájemní smlouvy má nájemce právo užívat 2 bezplatně přidělená parkovací místa v areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Na základě písemné žádosti nájemce poskytne pronajímateľ do užívání nájemci další jednotlivá placená parkovací místa v prostoru areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Cena za užívání jednoho placeného parkovacího místa je dohodnuta smluvními stranami v základní výši 200,- Kč plus příslušná DPH měsíčně. Platbu za placená parkovací místa bude pronajímateľ účtovat nájemci jako součást pravidelné měsíční faktury za nájemné a služby spojené s nájmem. Pronajímateľ je povinen předat všechna parkovací místa nájemci do užívání formou předávacího protokolu. Nájemce obdrží ke každému přidělenému parkovacímu místu tabulku k označení parkovaného vozidla, kterou bude nájemce vždy povinen umístit na viditelném místě v zaparkovaném vozidle. Všechna nájemci přidělená parkovací místa budou

vyznačena v příloze č.2 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že smí parkovat pouze na jemu přidělených vyznačených místech, a že neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci formou předávacího protokolu, jehož součástí bude fotodokumentace předmětu nájmu.

4.2. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu seznámil, a je mu znám jeho stavební a technický stav, a tento považuje za vhodný pro účel nájmu a způsobilý k užívání

4.3. Nájemce je povinen

- a) užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému v čl. I, bod 1.4 této smlouvy;
- b) pokud bude nájemce v předmětu nájmu skladovat věci, je povinen je skladovat v souladu s platnými právními předpisy;
- c) užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby neomezil užívací práva ostatních nájemců užívajících jiné části areálu
- d) označit předmět nájmu názvem své obchodní firmy nebo jménem a příjmením fyzické osoby, a to vždy včetně uvedení identifikačního čísla (IČ). K označení pronajatých prostor je nájemce povinen využít plochy určené k tomuto účelu. Způsob označení pronajatých prostor je nájemce povinen předem předložit pronajímateli ke schválení. Pokud tak nájemce neučiní do 2 měsíců od data podpisu smlouvy, souhlasí nájemce s tím, aby pronajatý objekt označil správce objektu na náklady nájemce.
- e) umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly způsobu užívání předmětu nájmu, oprav, nebo prohlídky předmětu nájmu. Pro případ havárie nebo jiné nenadálé události předá nájemce správci areálu náhradní klíče od předmětu nájmu.
- f) řádně hospodařit s předmětem nájmu a pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda a dojde-li ke škodě, za kterou nájemce odpovídá, tuto vlastním nákladem odstranit nebo uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Nájemce současně bere na vědomí, že v areálu platí přísný zákaz skládky.
- g) provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence v souladu s „Dohodou o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)“ – viz příloha č.3, která je smluvními stranami podepsána současně s touto nájemní smlouvou. V případě vzniku pojistné události je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele;
- h) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (např. úklid, čištění, malování, výměna žárovek, čištění okapů a odpadů apod.) a provádět drobné opravy závad v pronajatých objektech vlastním nákladem. Při vymezení pojmu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bude ve sporných případech a v případech výslovně neupravených v této smlouvě postupováno analogicky s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění.

- i) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provádět pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jejichž potřebu zjistil pronajímatel, jakož i strpět veškerá omezení v užívání pronajatých prostor, nutná pro provedení těchto oprav. Nesplněním těchto povinností pak nájemce odpovídá za škodu tím vzniklou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež byly včas pronajímateli nahlášeny.
- j) případné technické zhodnocení pronajatého majetku, které provedl nájemce na vlastní náklady se souhlasem pronajímatele, se nájemce zavazuje odepisovat ve smyslu platných právních předpisů. Způsob odpisů ČTK, kterému se nájemce zavazuje přizpůsobit, bude nájemci písemně oznámen následně po úplném dokončení všech prací a upřesnění skutečné výše nákladů. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli termín zahájení odepisování, a v případě ukončení nájmu nahlásit písemně pronajímateli zůstatek odepisování technického zhodnocení.

4.4. Nájemce není oprávněn provádět během trvání nájemní smlouvy stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s výše uvedenými změnami na předmětu nájmu pak nájemce tyto provádí vždy na vlastní náklady, a nemá nárok na úhradu těchto nákladů ani při skončení platnosti nájemní smlouvy. Případná potřebná povolení ke stavebním úpravám prováděným nájemcem se souhlasem pronajímatele ve vztahu k příslušným úřadům zajistí nájemce.

4.5. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě písemného souhlasu pronajímatele lze užívací právo třetí osobě zřídit pouze na dobu nájmu uvedenou v této smlouvě, popř. jejích dodatcích, a to formou písemné podnájemní smlouvy. Nájemce v tomto případě odpovídá za jednání podnájemce tak, jako kdyby věc užíval sám a je povinen informovat pronajímatele o osobách, s kterými uzavřel podnájemní smlouvu k předmětu nájmu a o předpokládané činnosti těchto osob v předmětu nájmu.

4.6. V případě finančních sankcí ze strany orgánů státní správy, event. jiných k tomu oprávněných orgánů, udělených pronajímateli v souvislosti s porušením povinnosti nájemce či jeho podnájemce, uhradí z toho vzniklou škodu pronajímateli nájemce.

4.7. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele:

- a) umístit a používat v pronajatých prostorech elektrické spotřebiče nad 2 kW a zařízení, která by znamenala změny v hospodaření s vodou (např. myčky nádobí apod.)
- b) umístit ve společných prostorách budovy pronajímatele ani na vnější části této budovy jakékoliv předměty. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním takových předmětů nese nájemce.

4.8. Nájemce je povinen udržovat v předmětu nájmu a jeho okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určené, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad bude nájemce umísťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, bude nájemce skladovat na místě k tomu určeném a označeném, a bude též zajišťovat vlastním nákladem jeho likvidaci v souladu s platnými právními předpisy, přičemž je nájemce povinen předložit pronajímateli vždy 1x za čtvrtletí potvrzení o jeho likvidaci. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli poplatek za odstranění odpadu a úklid ve výši rovnající se součtu nákladů pronajímatele spojených s odstraněním odpadu a úklidem předmětu nájmu a částky ve výši 30% těchto nákladů za administraci výše uvedeného opatření ze strany pronajímatele.

V. Vymezení některých pojmů

5.1. Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) Opravou – oprava nemovitostí, odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení.
- b) Údržbou – soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady.
- c) Revize – inspekční prohlídky a revize předepsané příslušnými platnými nařízeními vlády, vyhláškami nebo ČSN prováděné v čase a rozsahu daném těmito předpisy, např. kontrola spalinových cest (vyhl. 34/2016 Sb.).

VI. Ostatní ujednání

6.1. Nemovitost, ve které se pronajímáné prostory nacházejí, je pojištěna pronajímatelem. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu nebo poškození věcí vnesených nájemcem způsobené třetí osobou. Nájemcem vnesené zařízení a vybavení je povinen pojistit nájemce na své náklady.

6.2. Smluvní strany se v souladu s ust. § 7a odst. 9 zák. č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií dohodly, že průkaz energetické náročnosti nebudou opatřovat.

6.3. Smluvní strany považují veškeré skutečnosti uvedené v této smlouvě za důvěrné ve smyslu § 1730, odst. 2 Občanského zákoníku, pokud nejde přímo o obchodní tajemství dle § 504 téhož zákona, a zavazují se tyto skutečnosti nesdělovat třetí straně bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany.

6.4. Obě smluvní strany se zavazují vzájemně se neprodleně informovat o případných změnách v označení smluvních stran, adresy sídla právnické osoby, případně adresy fyzické osoby - nájemce, dále o změnách v identifikačních číslech (IČ, DIČ), v předmětu podnikání, o změně osoby oprávněné jednat za smluvní stranu, jakož i o změnách v bankovním spojení a jiných změnách, které mohou mít vliv na plnění práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této smlouvy.

6.5. Pro účely této smlouvy se za doručenou považuje také zásilka (dopis, oznámení), kterou adresát odmítl převzít, nebo která byla pro adresáta uložena provozovatelem poštovní služby na poště a adresát zásilku nepřevzal během úložní doby, jakož i zásilka kterou nemohl provozovatel poštovní služby adresátovi doručit z důvodů, že se adresát odstěhoval bez uvedení nové adresy. V takovém případě je doručení účinné dnem, kdy se odesilatelí vrátí od provozovatele poštovní služby zásilka jako nedoručená.

6.6. Obě smluvní strany se v souladu s § 89a Občanského soudního řádu dohodly, že místně příslušným soudem prvního stupně pro projednání případného soudního sporu o nárocích vyplývajících z této smlouvy bude obecný soud pronajímatele.

6.7. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou a platnosti nabývají podpisem obou smluvních stran.

6.8. V případech, kdy vzájemná práva a povinnosti smluvních stran nejsou výslovně upravena touto smlouvou, bude postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona

č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění s vyloučením aplikace ustanovení § 2315 občanského zákoníku

6.9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž obdrží pronajimatel a nájemce každý jedno paré.

6.10. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a jako takovou ji stvrzují svými podpisy.

6.11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti smlouva nabývá dnem **5.února 2021**

6.12. Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu jsou tyto přílohy:

Příloha č.1 – Výpis z obchodního rejstříku

Příloha č.2 – Situační plán

Příloha č.3 – Dohoda o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)

Příloha č.4 - Zásady provozního režimu v pronajatých prostorech ČTK

V Praze dne: *03.03.2021*

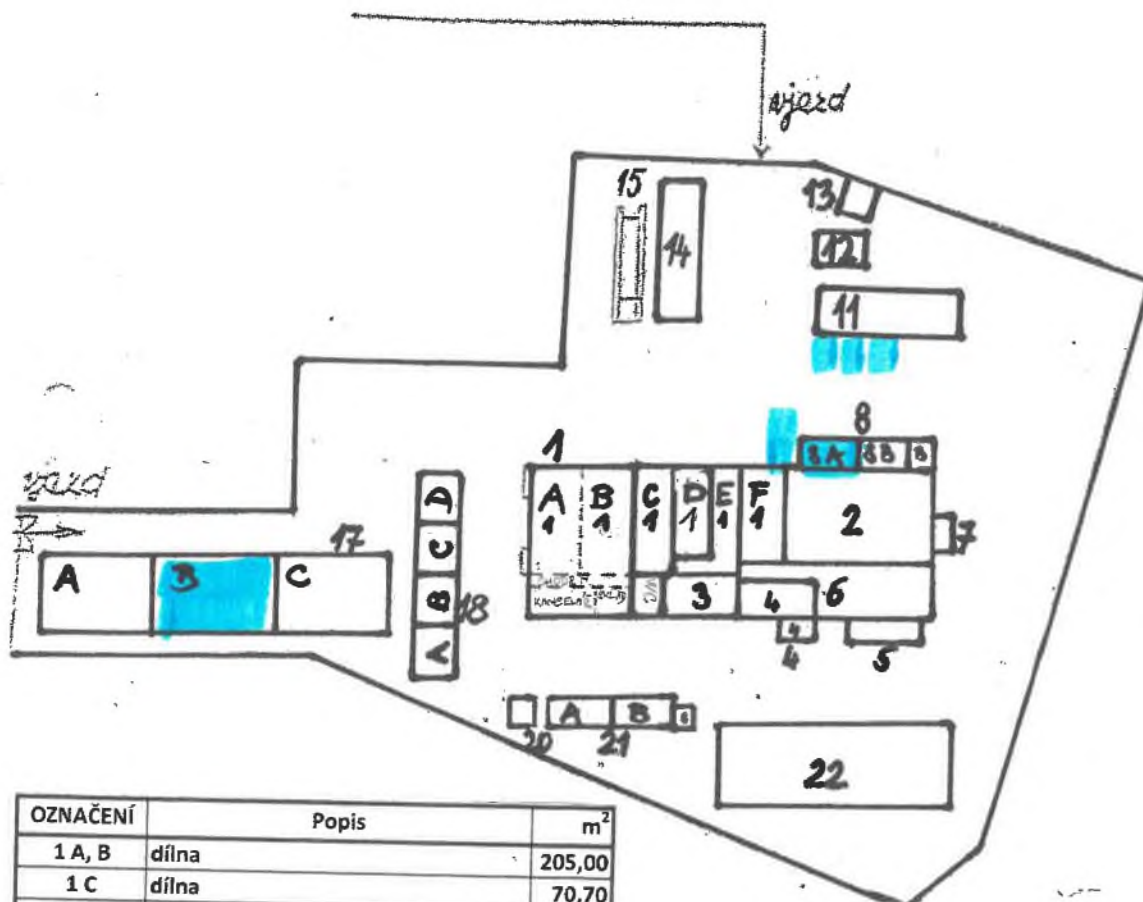
V Praze dne: *11.3.2021*

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 304243

Datum vzniku a zápisu:	8. listopadu 2018
Spisová značka:	C 304243 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	DELTA GARANT s.r.o.
Sídlo:	Chotěšovská 680/1, Letňany, 190 00 Praha 9
Identifikační číslo:	076 23 461
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
Statutární orgán:	
jednatel:	IVAN LYTVAK, dat. nar. 29. června 1977 U Hostavického potoka 722/5, Hostavice, 198 00 Praha 9 Den vzniku funkce: 8. listopadu 2018
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Jednatel zastupuje společnost samostatně.
Společníci:	
Společník:	IVAN LYTVAK, dat. nar. 29. června 1977 U Hostavického potoka 722/5, Hostavice, 198 00 Praha 9
Podíl:	Vklad: 10 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100% Druh podílu: základní
Základní kapitál:	10 000,- Kč
Ostatní skutečnosti:	PROVOZOVNA A KORESPONDENČNÍ ADRESA : U Radiály 56/8,Praha - Štěrboholy, 102 00

Schéma a soupis objektů



OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílna	205,00
1 C	dílna	70,70
1 D	dílna	56,00
1 E, F	dílna	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vcod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

DOHODA

o zajištění požární ochrany (PO) a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a technických zařízení (BOZP).

I.1

Smluvní strany

1. **Česká tisková kancelář**, Praha 1, Opletalova 5/7, zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**, (dále jen „pronajímatel“)
2. **DELTA GARANT s.r.o.**, Chotěšovská 680/1, Letňany, 190 00 Praha 9, zastoupená jednatelem společnosti panem **Ivanem Lytvakem**, (dále jen „nájemce“).

II.

Předmět dohody

Předmětem dohody je stanovení povinností pronajímatele nájemci na úseku PO a BOZP v pronajatých prostorách užívaných nájemcem na základě nájemní smlouvy ze dne:

M. 3. 27

1. **Nájemce je povinen:** Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události (např. porušení rozvodu el. energie, vody, topení apod.).
2. Nájemce je povinen zabezpečovat v pronajatých prostorách dodržování platných předpisů požární ochrany (PO), především pak zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., (vyhláška o prevenci PO) a souvisejících českých technických norem PO a pokynů pronajímatele týkajících se zajištění požární ochrany objektu, zejména zpracování dokumentace o začlenění do kategorie činností, včetně seznámení svých zaměstnanců a ostatních osob, které se zdržují s jeho vědomím v pronajatých prostorách se způsobem vyhlášení požárního poplachu, hasebními prostředky na pracovišti a jejich použitím a s evakuací osob z objektu.
3. Nájemce je povinen umožnit jedenkrát do roka provedení preventivní kontroly požární ochrany pronajatých prostor pověřenému zástupci pronajímatele a poskytnout mu požadované informace týkající se této kontroly.
4. Nájemce je povinen v případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
5. Nájemce je povinen zajišťovat předepsané revize, kontroly a prohlídky a požárně nezávadný stav u všech technických zařízení, která jsou v jeho vlastnictví a jsou instalována a používána v pronajatých prostorách, především pak elektrických spotřebičů během jejich používání dle ČSN 33 1600 ed.2.
6. Nájemce je povinen neprodleně oznámit vznik požáru pronajímateli a to i v případě, že byl požár uhašen a nevznikla žádná škoda.

7. V případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
8. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem v tomto prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu § 101 - 108 zákoníku práce č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

III.

Ostatní ujednání

1. Za zajištění požární ochrany a bezpečnosti práce ve shora uvedeném rozsahu v pronajímaných prostorách odpovídá za nájemce u právnické osoby statutární orgán a u podnikající fyzické osoby tato osoba nebo její odpovědný zástupce.
2. U instalovaných věcných prostředků požární ochrany, přenosných hasicích přístrojů, které si instaluje nájemce, zajišťuje revize nájemce na své náklady.
3. V pronajatých prostorách může být používán samostatný přímotopný nebo jiný spotřebič pouze po písemném odsouhlasení pronajímatelem na základě žádosti a musí se jednat o schválený typ. Předání pronajatých prostor nájemci bylo uskutečněno podle předávacího protokolu.
4. Tato dohoda je sepsána ve dvou vyhotoveních z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno. Veškeré změny nebo dodatky k této dohodě musí být provedeny písemně, jinak jsou neplatné.

V Praze dne 3. 3. 21

ZÁSADY PROVOZNÍHO REŽIMU V PRONAJATÝCH PROSTORÁCH K PODNIKÁNÍ V BUDOVÁCH ČTK

V návaznosti na uzavřenou smlouvu o nájmu prostor k podnikání bere nájemce na vědomí dále uvedené „Zásady provozního režimu“ a jejich dodržování stvrzuje svým podpisem

1. Správa majetku

Správu areálu Praha 10 – Štěrboholy zajišťuje ČTK prostřednictvím správce. V případě mimořádných okolností, tj. ohrožení bezpečnosti zaměstnanců, požáru či jiné havárie, jej informujte bez zbytečného prodlení. V těchto a podobných případech je třeba se řídit pokyny uvedenými v „Dohodě o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany“ – viz příslušná příloha nájemní smlouvy.

2. Režim klíčů

Nájemce ve vlastním zájmu a z bezpečnostních důvodů předá náhradní klíč (klíče) od pronajatého prostoru správci, který je oprávněn v případě mimořádných událostí tento klíč použít ke vstupu do prostor, a následně je povinen o tom informovat nájemce.

3. Režim pohybu majetku, materiálu, zboží

Přesun majetku, materiálu, zboží provádí nájemci hlavním vstupem do areálu. Za každý majetek, který je vyvážen nebo odvážen z areálu odpovídá nájemce. Hromadné přesuny v rámci stěhování, jakož i případný odvoz sutě nebo odpadového materiálu, budou správci oznamovány předem příslušnými organizátory či samotným nájemcem a proběhnou v termínu odsouhlaseném správcem budovy.

4. Třídění odpadu a zacházení s odpadem

Nájemci jsou povinni v budovách a na pozemcích ČTK třídit odpad takto:

- ostatní směsný odpad (vyváží se každý čtvrtek)
- plasty (vyváží se každé liché úterý).

Nájemci jsou povinni udržovat v pronajatých prostorách a na přidělených pozemcích a jejich okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určeno, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad budou nájemci umisťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, jsou nájemci povinni skladovat na místech k tomu určených a označených. Při jejich odvozu a likvidaci jsou nájemci povinni se řídit pravidly uvedenými v bodě 3.

5. Zákaz kouření

V budovách a na pozemcích ČTK platí zákaz kouření.

6. Odečty podružného měření elektřiny

Odečty vody a elektřiny se provádějí každý měsíc vždy 1. pracovní den v měsíci. Odečty podružného měření elektřiny se provádějí tak, že nájemce pošle správci areálu foto aktuálního stavu podružného elektroměru na tel. číslo 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci 1. pracovní den v měsíci mezi 15.00 -16.00 hodin přístup k podružnému

elektroměru.

7. Parkování v areálu

Z titulu uzavření nájemní smlouvy mají nájemci právo užívat jim přidělená parkovací místa v areálu ČTK. Nájemci jsou povinni označit každé parkované vozidlo na viditelném místě tabulkou, kterou obdrží při převzetí parkovacího místa do užívání. Nájemci, jejich zaměstnanci a návštěvy smí parkovat pouze na jim přidělených vyznačených místech, a neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat.

8. Provoz areálu

Do areálu ČTK, vstupují oprávněné osoby (nájemci, jejich zaměstnanci, nebo návštěvy) pouze hlavním vchodem. Areál je přes noc zamčený, nájemci při odchodu po 18.00 zamykají hlavní vstup, a ráno při příchodu první přichozí vchod odemkne.

Informace o kontaktních osobách pronajímatele

1) nájemní vztahy jsou v kompetenci ekonomického ředitele ČTK

Ing. Vladislav Slabý, telefon 222 098 218

2) odbor hospodářské správy

Vendula Černá, Dis., telefon 222 098 204

a) referát správy majetku s pověřením projednávat záležitosti nájemních vztahů

Ing. Jitka Bažantová, telefon 222 098 228

**Výše uvedení sídlí v budově Praha 1, Opletalova 5 – tel. ústředna 2220 98 111.
(Provolba – 2220 98 + linka)**

b) správa areálu

Martin Hrabě - správce areálu, telefon 606 694 309

Název nájemce: Delta Garant, s.r.o.
 Číslo nájemní smlouvy: 147/21/08
 Platnost smlouvy: od 5.2.2021

s účinností od 1.1.2026

infl.koef. 1,025

PLOCHY						NÁJEMNÉ		OSTATNÍ NEREGULOVANÉ SLUŽBY + ENERGIE			
budova	NP	nístnosti	rozměry/m2	typ	středisko	nájemné Kč/m2:	celkem Kč	položka	Kč/m2	celkem Kč	poznámka
Štěrboholy		17	56,00	S	147	46,45	2 601,00	el.en.			měřené
								vodné			měřené
								ost. nereg.			
								služby	4,52	253,00	paušální poplatek
Štěrboholy		8A	17,00	K	147	160,27	2 725,00	el.en.			měřené
								vodné			měřené
								ost. nereg.			
								služby	13,04	222,00	paušální poplatek
CELKEM			73,00				5 326,00			475,00	

parkovací místo zdarma
 (45 - 48)

4,00

0,00

0,00

CELKEM NÁJEM + OST. NEREG. SLUŽBY 5 801,00

JISTOTA 0,00

částky jsou uvedeny za 1 měsíc v Kč bez DPH

inflace nájemné ANO

inflace na ostatní neregulované služby ANO

samostatně fakturované energie dle dodavatelských cen - samostatné měření elektřiny a vodného

SMLOUVA O NÁJMU SKLADOVÝCH PROSTOR uzavřená mezi smluvními stranami

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,

IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,

zastoupená ekonomickým ředitelem Ing. Vladislavem Slabým,

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

1. Předmět smlouvy a účel nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem areálu - nemovitostí, zapsaných na LV č. 48 pro k.ú. Štěrboholy u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, tj.:

- parcela č.158/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1042 m² na které se nachází stavební objekt č.p. 56, využívaný jako jiná stavba. Objekt se skládá z prostorů garáží, kanceláří, sociálních zařízení, bývalé kompresorovny, bývalé kotelny a skladových prostor;

- parcela č.158/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m², na které se nachází přízemní zděná stavba bez č.p., využívaná jako garáž (čtyři dvojgaráže);

- parcela č.158/1 – ostatní plocha o výměře 5739 m², využívaná jako manipulační plocha, na které se nacházejí vedlejší stavby: 7 plechových skladů, 1 sklad kovové konstrukce, 1 textilní hala s ocelovou konstrukcí a bývalá stavební buňka;

- parcela č.183/2 – ostatní plocha o výměře 149 m² využívaná jako neplodná půda.

1.2. Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikované v čl.1.1. smlouvy, resp. prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- textilní hala č.22 o výměře 273 m²,

- 2x venkovní parkovací místo (zdarma)

uvedené na situačním plánu, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

1.3. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory k parkování vozidel nájemce, nikoliv však pro podnikání.

1.4. Mimo práva užívat výše uvedené prostory má nájemce právo užívat vstup do areálu přes hlavní bránu a společné sociální zařízení v areálu.

II. Doba nájmu, jeho počátek a ukončení

2.1. Nájem uvedených prostor počíná dnem 5.února 2021 a je sjednán na dobu neurčitou.

2.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta pro obě strany činí tři měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2.3. Poruší-li nájemce ustanovení odst. 1.3., 4.4. a 4.5 této smlouvy, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného nebo ceny služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem o více než 15 dní, považují toto smluvní strany za podstatné porušení smlouvy a

pronajímatel je v takovém případě oprávněn od smlouvy odstoupit s účinky odstoupení ode dne doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci.

2.4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizené prostory v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení, a to formou předávacího protokolu, v termínu nejpozději do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy. Neodevzdá-li nájemce pronajaté prostory pronajímateli do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednané výše nájemného a sjednané úhrady za poskytované paušální služby vypočtené za 1 kalendářní den, a to za každý den prodlení. Závazky vyplývající ze smlouvy, event. z předávacího protokolu, je nájemce povinen vyrovnat do třiceti dnů od skončení nájmu, není-li smlouvou nebo ujednáním obsaženým v předávacím protokolu sjednáno jinak.

III. Cenová a finanční ujednání

3.1. Cena nájemného za užívání předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně **6825,-- Kč plus příslušná DPH**. Za období **od 5.února 2021 do 28.února 2021** uhradí nájemce alikvotní část měsíčního nájemného ve výši **5853,-- Kč plus příslušná DPH**. Paušální cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně celkem **1032,-- Kč plus příslušná DPH**. Za období **od 5.února 2021 do 28.února 2021** uhradí nájemce alikvotní část paušální ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu ve výši **885,-- Kč plus příslušná DPH**. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. Výpočet základního nájemného a paušálních cen služeb bez DPH je uveden v následující tabulce:

Počet/rozměry	nájem:		Paušální služby:			Předmět nájmu
	Kč/jednotku	celkem	Ostatní neregulované služby	Kč/m ²	celkem	
273 m2	25,--	6825,--		3,78	1032,--	Textilní hala 22
CELKEM	Nájemné	6825,--		služby	1032,--	
2	0	0				2x parkování zdarma

V paušální měsíční ceně ostatních služeb neregulovaných jsou zahrnuty úhrady nákladů související s provozem areálu a pronajatých prostor, např. odvoz komunálního odpadu, zimní úklid areálu.

3.2. Podkladem pro úhradu sjednané měsíční ceny nájmu je faktura pronajímatele (daňový doklad) vystavená vždy do 10. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední den každého kalendářního měsíce po dobu trvání nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje vystavenou fakturu (daňový doklad) uhradit ve 14 denní lhůtě splatnosti počítané ode dne doručení faktury, a to na shora uvedený účet pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, nebo na jinou písemně dohodnutou zášilací adresu. Neuhradí-li nájemce měsíční cenu nájmu a služeb spojených s nájmem ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.3.

a) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši nájemného o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

b) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši paušální ceny ostatních neregulovaných služeb o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

c) Míra roční inflace za předchozí kalendářní rok bude stanovena na základě údajů zveřejněných v oficiálních publikacích Českého statistického úřadu, její výši doloží pronajímatel nájemci současně s oznámením učiněným podle odst. d) tohoto článku smlouvy.

d) Za účelem aktualizace nájemného nebo výše paušální ceny ostatních neregulovaných služeb, oznámí pronajímatel nájemci změnu této výše nejpozději do 31. ledna příslušného kalendářního roku. Takto stanovená výše nájemného a paušální ceny ostatních neregulovaných služeb bude nově sjednanou výší nájemného a paušální cenou ostatních neregulovaných služeb s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku.

3.4. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha, variabilní symb. [REDAKCE] 7900,-- Kč, a to nejpozději do 30. dubna 2021. V případě, že nájemce kauci v plné výši v uvedeném termínu neuhradí, pozbývá tato smlouva platnosti.

3.5. Kauci složenou nájemcem je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci nejdéle do 30 dní od skončení platnosti nájemní smlouvy. Kauce nebude úročena. Pronajímatel je oprávněn při skončení platnosti nájemní smlouvy kauci použít bez souhlasu nájemce na úhradu dlužného nájemného a ceny služeb spojených s nájmem, jakož i na úhradu sjednaných úroků z prodlení, smluvních pokut a škod vzniklých pronajímateli v důsledku užívání pronajatých prostor nájemcem

3.6. Na základě zvláštního ujednání s nájemcem učiněným při předání prostor pronajímateli v souvislosti s ukončením nájemního vztahu mohou být finanční prostředky ze složené kauce použity rovněž na úhradu posledního nájemného a ceny služeb spojených s nájmem.

3.7. Z titulu uzavření této nájemní smlouvy má nájemce právo užívat ...2... bezplatně přidělená parkovací místa v areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Na základě písemné žádosti nájemce poskytne pronajímatel do užívání nájemci další jednotlivá placená parkovací místa v prostoru areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Cena za užívání jednoho placeného parkovacího místa je dohodnuta smluvními stranami v základní výši 200,- Kč plus příslušná DPH měsíčně. Platbu za placená parkovací místa bude pronajímatel účtovat nájemci jako součást pravidelné měsíční faktury za nájemné a služby spojené s nájmem. Pronajímatel je povinen předat všechna parkovací místa nájemci do užívání formou předávacího protokolu. Nájemce obdrží ke každému přidělenému parkovacímu místu tabulku k označení parkovaného vozidla, kterou bude nájemce vždy povinen umístit na viditelném místě v zaparkovaném vozidle. Všechna nájemci přidělená parkovací místa budou vyznačena v příloze č.2 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že smí parkovat pouze na jemu přidělených vyznačených místech, a že neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci formou předávacího protokolu, jehož součástí bude fotodokumentace předmětu nájmu.

4.2. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu seznámil, a je mu znám jeho stavební a technický stav, a tento považuje za vhodný pro účel nájmu a způsobilý k užívání

4.3. Nájemce je povinen

- a) užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému v čl. I, bod 1.4 této smlouvy;
- b) pokud bude nájemce v předmětu nájmu skladovat věci, je povinen je skladovat v souladu s platnými právními předpisy;
- c) užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby neomezil užívací práva ostatních nájemců užívajících jiné části areálu
- d) označit předmět nájmu svým jménem a příjmením. K označení pronajatých prostor je nájemce povinen využít plochy určené k tomuto účelu. Způsob označení pronajatých prostor je nájemce povinen předem předložit pronajímateli ke schválení. Pokud tak nájemce neučiní do 2 měsíců od data podpisu smlouvy, souhlasí nájemce s tím, aby pronajatý objekt označil správce objektu na náklady nájemce.
- e) umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly způsobu užívání předmětu nájmu, oprav, nebo prohlídky předmětu nájmu. Pro případ havárie nebo jiné nenadálé události předá nájemce správci areálu náhradní klíče od předmětu nájmu.
- f) řádně hospodařit s předmětem nájmu a pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda a dojde-li ke škodě, za kterou nájemce odpovídá, tuto vlastním nákladem odstranit nebo uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Nájemce současně bere na vědomí, že v areálu platí přísný zákaz skládky.
- g) provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence v souladu s „Dohodou o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)“ – viz příloha č.2, která je smluvními stranami podepsána současně s touto nájemní smlouvou. V případě vzniku pojistné události je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele;
- h) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (např. úklid, čištění, malování, výměna žárovek, čištění okapů a odpadů apod.) a provádět drobné opravy závad v pronajatých objektech vlastním nákladem. Při vymezení pojmu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bude ve sporných případech a v případech výslovně neupravených v této smlouvě postupováno analogicky s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění.
- i) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provádět pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jejichž potřebu zjistil pronajímatel, jakož i strpět veškerá omezení v užívání pronajatých prostor, nutná pro provedení těchto oprav. Nesplněním těchto povinností pak nájemce odpovídá za škodu tím vzniklou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež byly včas pronajímateli nahlášený.

4.4. Nájemce není oprávněn provádět během trvání nájemní smlouvy stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s výše uvedenými změnami na předmětu nájmu pak nájemce tyto provádí vždy na vlastní náklady, a nemá nárok na úhradu těchto nákladů ani při skončení platnosti nájemní smlouvy. Případná potřebná povolení ke stavebním úpravám prováděných nájemcem se souhlasem pronajímatele ve vztahu k příslušným úřadům zajistí nájemce.

4.5. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě písemného souhlasu pronajímatele lze užívací právo třetí osobě zřídit pouze na dobu nájmu uvedenou v této smlouvě, popř. jejích dodatcích, a to formou písemné podnájemní smlouvy. Nájemce v tomto případě odpovídá za jednání podnájemce tak, jako kdyby věc užíval sám a je povinen

informovat pronajímatele o osobách, s kterými uzavřel podnájemní smlouvu k předmětu nájmu a o předpokládané činnosti těchto osob v předmětu nájmu.

4.6. V případě finančních sankcí ze strany orgánů státní správy, event. jiných k tomu oprávněných orgánů, udělených pronajímateli v souvislosti s porušením povinnosti nájemce či jeho podnájemce, uhradí z toho vzniklou škodu pronajímateli nájemce.

4.7. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele umístit ve společných prostorách areálu jakékoliv předměty. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním takových předmětů nese nájemce.

4.8. Nájemce je povinen udržovat v předmětu nájmu a jeho okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určeno, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad bude nájemce umisťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, bude nájemce skladovat na místě k tomu určeném a označeném, a bude též zajišťovat vlastním nákladem jeho likvidaci v souladu s platnými právními předpisy, přičemž je nájemce povinen předložit pronajímateli vždy 1x za čtvrtletí potvrzení o jeho likvidaci. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli poplatek za odstranění odpadu a úklid ve výši rovnající se součtu nákladů pronajímatele spojených s odstraněním odpadu a úklidem předmětu nájmu a částky ve výši 30% těchto nákladů za administraci výše uvedeného opatření ze strany pronajímatele.

V. Vymezení některých pojmů

5.1. Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) Opravou – oprava nemovitostí, odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení.
- b) Údržbou – soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady.
- c) Revize – inspekční prohlídky a revize předepsané příslušnými platnými nařízeními vlády, vyhláškami nebo ČSN prováděné v čase a rozsahu daném těmito předpisy, např. kontrola spalinových cest (vyhl. 34/2016 Sb.).

VI. Ostatní ujednání

6.1. Nemovitost, ve které se pronajímané prostory nacházejí, je pojištěna pronajímatelem. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu nebo poškození věcí vnesených nájemcem způsobené třetí osobou. Nájemcem vnesené zařízení a vybavení je povinen pojistit nájemce na své náklady.

6.2. Smluvní strany považují veškeré skutečnosti uvedené v této smlouvě za důvěrné ve smyslu §1730, odst.2 Občanského zákoníku, pokud nejde přímo o obchodní tajemství dle §504 téhož zákona, a zavazují se tyto skutečnosti nesdělovat třetí straně bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany.

6.3. Obě smluvní strany se zavazují vzájemně se neprodleně informovat o případných změnách v označení smluvních stran, adresy sídla právnické osoby, případně bydliště fyzické osoby - nájemce, jakož i o změnách v bankovním spojení a jiných změnách, které mohou mít vliv na plnění práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této smlouvy.

6.4. Pro účely této smlouvy se za doručenou považuje také zásilka (dopis, oznámení), kterou adresát odmítl převzít, nebo která byla pro adresáta uložena provozovatelem poštovní služby na poště a adresát zásilku nepřevzal během úložní doby, jakož i zásilka kterou nemohl provozovatel poštovní služby adresátovi doručit z důvodů, že se adresát odstěhoval bez uvedení nové adresy. V takovém případě je doručení účinné dnem, kdy se odesílateli vrátí od provozovatele poštovní služby zásilka jako nedoručená.

6.5. Obě smluvní strany se v souladu s § 89a Občanského soudního řádu dohodly, že místně příslušným soudem prvního stupně pro projednání případného soudního sporu o nárocích vyplývajících z této smlouvy bude obecný soud pronajímatele.

6.6. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou a platností nabývají podpisem obou smluvních stran.

6.7. V případech, kdy vzájemná práva a povinnosti smluvních stran nejsou výslovně upravena touto smlouvou, bude postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, a to zejména podle ustanovení § 2201 a násl.

6.8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž obdrží pronajímatel a nájemce každý jedno paré.

6.9. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a jako takovou ji stvrzují svými podpisy.

6.10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinností smlouva nabývá dnem **5. února 2021**.

6.11. Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu jsou tyto přílohy:

Příloha č.1 – Situační plánek

Příloha č.2 – Dohoda o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)

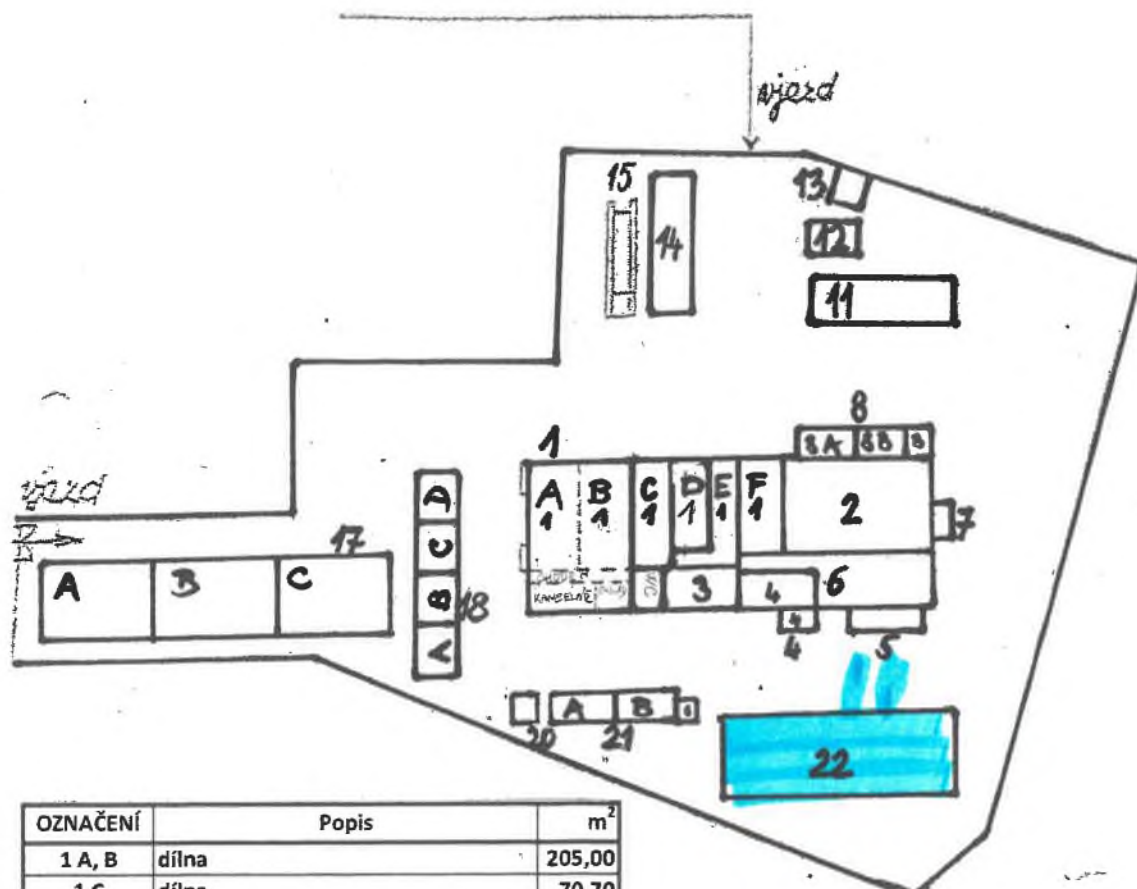
Příloha č.3 - Zásady provozního režimu v pronajatých prostorech ČTK

V Praze dne: 5.3.2021

V Praze dne: 5.3.2021



Schéma a soupis objektů



OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílna	205,00
1 C	dílna	70,70
1 D	dílna	56,00
1 E, F	dílna	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vcod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

DOHODA

o zajištění požární ochrany (PO) a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a technických zařízení (BOZP).

I.1

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář, Praha 1, Opletalova 5/7, zastoupená ekonomickým ředitelem Ing. Vladislavem Slabým, (dále jen „pronajímatele“)

II.

Předmět dohody

Předmětem dohody je stanovení povinností pronajímatele nájemci na úseku PO a BOZP v pronajatých prostorách užívaných nájemcem na základě nájemní smlouvy ze dne:

.....11.3.21.....

1. **Nájemce je povinen:** Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události (např. porušení rozvodu el. energie, vody, topení apod.).
2. Nájemce je povinen zabezpečovat v pronajatých prostorách dodržování platných předpisů požární ochrany (PO), především pak zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., (vyhláška o prevenci PO) a souvisejících českých technických norem PO a pokynů pronajímatele týkajících se zajištění požární ochrany objektu, zejména zpracování dokumentace o začlenění do kategorie činností, včetně seznámení svých zaměstnanců a ostatních osob, které se zdržují s jeho vědomím v pronajatých prostorách se způsobem vyhlášení požárního poplachu, hasebními prostředky na pracovišti a jejich použitím a s evakuací osob z objektu.
3. Nájemce je povinen umožnit jedenkrát do roka provedení preventivní kontroly požární ochrany pronajatých prostor pověřenému zástupci pronajímatele a poskytnout mu požadované informace týkající se této kontroly.
4. Nájemce je povinen v případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
5. Nájemce je povinen zajišťovat předepsané revize, kontroly a prohlídky a požárně nezávadný stav u všech technických zařízení, která jsou v jeho vlastnictví a jsou instalována a používána v pronajatých prostorách, především pak elektrických spotřebičů během jejich používání dle ČSN 33 1600 ed.2.
6. Nájemce je povinen neprodleně oznámit vznik požáru pronajímateli a to i v případě, že byl požár uhašen a nevznikla žádná škoda.

7. V případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
8. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem v tomto prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu § 101 - 108 zákoníku práce č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

III.

Ostatní ujednání

1. Za zajištění požární ochrany a bezpečnosti práce ve shora uvedeném rozsahu v pronajímaných prostorách odpovídá za nájemce u právnické osoby statutární orgán a u podnikající fyzické osoby tato osoba nebo její odpovědný zástupce.
2. U instalovaných věcných prostředků požární ochrany, přenosných hasicích přístrojů, které si instaluje nájemce, zajišťuje revize nájemce na své náklady.
3. V pronajatých prostorách může být používán samostatný přímotopný nebo jiný spotřebič pouze po písemném odsouhlasení pronajímatelem na základě žádosti a musí se jednat o schválený typ. Předání pronajatých prostor nájemci bylo uskutečněno podle předávacího protokolu.
4. Tato dohoda je sepsána ve dvou vyhotoveních z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno. Veškeré změny nebo dodatky k této dohodě musí být provedeny písemně, jinak jsou neplatné.

V Praze dne 5.3.2021

11.3.2021



ZÁSADY PROVOZNÍHO REŽIMU V PRONAJATÝCH PROSTORÁCH K PODNIKÁNÍ V BUDOVÁCH ČTK

V návaznosti na uzavřenou smlouvu o nájmu prostor k podnikání bere nájemce na vědomí dále uvedené „Zásady provozního režimu“ a jejich dodržování stvrzuje svým podpisem

1. Správa majetku

Správu areálu Praha 10 – Štěrboholy zajišťuje ČTK prostřednictvím správce. V případě mimořádných okolností, tj. ohrožení bezpečnosti zaměstnanců, požáru či jiné havárie, jej informujte bez zbytečného prodlení. V těchto a podobných případech je třeba se řídit pokyny uvedenými v „Dohodě o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany“ – viz příslušná příloha nájemní smlouvy.

2. Režim klíčů

Nájemce ve vlastním zájmu a z bezpečnostních důvodů předá náhradní klíč (klíče) od pronajatého prostoru správci, který je oprávněn v případě mimořádných událostí tento klíč použít ke vstupu do prostor, a následně je povinen o tom informovat nájemce.

3. Režim pohybu majetku, materiálu, zboží

Přesun majetku, materiálu, zboží provádí nájemci hlavním vstupem do areálu. Za každý majetek, který je vyvážen nebo odvážen z areálu odpovídá nájemce. Hromadné přesuny v rámci stěhování, jakož i případný odvoz sutě nebo odpadového materiálu, budou správci oznamovány předem příslušnými organizátory či samotným nájemcem a proběhnou v termínu odsouhlaseném správcem budovy.

4. Třídění odpadu a zacházení s odpadem

Nájemci jsou povinni v budovách a na pozemcích ČTK třídit odpad takto:

- ostatní směsný odpad (vyváží se každý čtvrtek)
- plasty (vyváží se každé liché úterý).

Nájemci jsou povinni udržovat v pronajatých prostorách a na přidělených pozemcích a jejich okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určené, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad budou nájemci umisťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, jsou nájemci povinni skladovat na místech k tomu určených a označených. Při jejich odvozu a likvidaci jsou nájemci povinni se řídit pravidly uvedenými v bodě 3 .

5. Zákaz kouření

V budovách a na pozemcích ČTK platí zákaz kouření.

6. Odečty podružného měření elektřiny

Odečty vody a elektřiny se provádějí každý měsíc vždy 1.pracovní den v měsíci. Odečty podružného měření elektřiny se provádějí tak, že nájemce pošle správci areálu foto aktuálního stavu podružného elektroměru na tel.číslo 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci 1.pracovní den v měsíci mezi 15.00 -16.00 hodin přístup k podružnému

elektroměru.

7. Parkování v areálu

Z titulu uzavření nájemní smlouvy mají nájemci právo užívat jim přidělená parkovací místa v areálu ČTK. Nájemci jsou povinni označit každé parkované vozidlo na viditelném místě tabulkou, kterou obdrží při převzetí parkovacího místa do užívání. Nájemci, jejich zaměstnanci a návštěvy smí parkovat pouze na jim přidělených vyznačených místech, a neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat.

8. Provoz areálu

Do areálu ČTK, vstupují oprávněné osoby (nájemci, jejich zaměstnanci, nebo návštěvy) pouze hlavním vchodem. Areál je přes noc zamčený, nájemci při odchodu po 18.00 zamykají hlavní vstup, a ráno při příchodu první příchozí vchod odemkne.

Informace o kontaktních osobách pronajímatele

1) nájemní vztahy jsou v kompetenci ekonomického ředitele ČTK

Ing. Vladislav Slabý, telefon 222 098 218

2) odbor hospodářské správy

Vendula Černá, Dis., telefon 222 098 204

a) referát správy majetku s pověřením projednávat záležitosti nájemních vztahů

Ing. Jitka Bažantová, telefon 222 098 228

**Výše uvedení sídlí v budově Praha 1, Opletalova 5 – tel. ústředna 2220 98 111.
(Provolba – 2220 98 + linka)**

b) správa areálu

Martin Hrabě – správce areálu, telefon 606 694 309



Název nájemce: Jaroslav Dudek
 Číslo nájemní smlouvy: 147/21/10
 Platnost smlouvy: od 5.2.2021

s účinností od 1.1.2026

infl.koef. 1,025

PLOCHY						NÁJEMNÉ		OSTATNÍ NEREGULOVANÉ SLUŽBY + ENERGIE			
budova	NP	nístnosti	rozměry/m2	typ	středisko	nájemné Kč/m2:	celkem Kč	položka	Kč/m2	celkem Kč	poznámka
Štěrboholy		22	273,00	S	147	29,04	7 928,00	ost. nereg. služby	4,56	1 245,00	<i>paušální poplatek</i>
CELKEM			273,00			7 928,00		1 245,00			

parkovací místo zdarma 2,00
 (21 - 22)

0,00

0,00

CELKEM NÁJEM + OST. NEREG. SLUŽBY 9 173,00

JISTOTA 0,00

částky jsou uvedeny za 1 měsíc v Kč bez DPH
 inflace nájemné ANO
 inflace na ostatní neregulované služby ANO

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění,
uzavřená mezi smluvními stranami

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44.

IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,

zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

2. EDISON FX3 s.r.o.

se sídlem Bilkova 855/19, Staré Město 110 00 Praha 1,

email: raq.edison@gmail.com, tel. 775672655,

IČ: 05636698, nájemce není plátcem DPH,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložce 268040, zastoupená jednatelem panem **Radovanem Korytiakem**,

způsobilost nájemce k podnikání ve smyslu obecných předpisů byla prokázána Výpisem z obchodního rejstříku - příloha č.1.

(dále jen nájemce)

I. Předmět smlouvy a účel nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem areálu - nemovitostí, zapsaných na LV č. 48 pro k.ú. Štěrboholy u Katastrálního úřadu pro hl.m.Prahu, Katastrální pracoviště Praha, tj.:

- parcela č.158/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1042 m² na které se nachází stavební objekt č.p. 56, využívaný jako jiná stavba. Objekt se skládá z prostorů garáží, kanceláří, sociálních zařízení, bývalé kompresorovny, bývalé kotelny a skladových prostor;
- parcela č.158/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m², na které se nachází přízemní zděná stavba bez č.p., využívaná jako garáž (čtyři dvojgaráže);
- parcela č.158/1 – ostatní plocha o výměře 5739 m², využívaná jako manipulační plocha, na které se nacházejí vedlejší stavby: 7 plechových skladů, 1 sklad kovové konstrukce, 1 textilní hala s ocelovou konstrukcí a bývalá stavební buňka;
- parcela č.183/2 – ostatní plocha o výměře 149 m² využívaná jako neplodná půda.

1.2. Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikovaného v čl.1.1. smlouvy, resp. prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- dílna v hlavní budově č.1 D o výměře 56 m²

- 2x venkovní parkovací místo (zdarma)

uvedené na situačním plánu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

1.3. Předmět nájmu bude využíván nejvýše následujícím počtem osob: ...1... Nájemce je povinen bez zbytečného prodlení nahlásit pronajímateli každou změnu v počtu osob, využívajících předmět nájmu.

1.4. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory jako dílnu, a parkovací místa, a to pouze k činnostem, které jsou v souladu s jejich stavebně-technickým určením a s platnými právními předpisy, vztahujícími se k předmětu podnikání nájemce uvedenému na živnostenském oprávnění, resp. výpisu z obchodního rejstříku. Hodlá-li nájemce změnit v pronajatém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem

využití pronajatých prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

1.5. Mimo práva užívat výše uvedené prostory má nájemce právo užívat vstup do areálu přes hlavní bránu a společné sociální zařízení v areálu.

II. Doba nájmu, jeho počátek a ukončení

2.1. Nájem uvedených prostor **počíná dnem 5.února 2021 a je sjednán na dobu neurčitou.**

2.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta pro obě strany činí tři měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2.3. Poruší-li nájemce ustanovení odst. 1.4., 4.4. a 4.5 této smlouvy, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného nebo ceny služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem o více než 15 dní, považují toto smluvní strany za podstatné porušení smlouvy a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od smlouvy odstoupit s účinky odstoupení ode dne doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci.

2.4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizené prostory v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení, a to formou předávacího protokolu, v termínu nejpozději do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy. Neodevzdá-li nájemce pronajaté prostory pronajímateli do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednané výše nájemného a sjednané úhrady za poskytované paušální služby vypočtené za 1 kalendářní den, a to za každý den prodlení. Závazky vyplývající ze smlouvy, event. z předávacího protokolu, je nájemce povinen vyrovnat do třiceti dnů od skončení nájmu, není-li smlouvou nebo ujednáním obsaženým v předávacím protokolu sjednáno jinak.

III. Cenová a finanční ujednání

3.1. Cena nájemného za užívání předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně **7280,-- Kč plus příslušná DPH**. Za období **od 5.února 2021 do 28.února 2021** uhradí nájemce alikvotní část měsíčního nájemného ve výši **6240,-- Kč plus příslušná DPH**. Paušální cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně celkem **606,-- Kč plus příslušná DPH**. Za období **od 5.února 2021 do 28.února 2021** uhradí nájemce alikvotní část paušální ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu ve výši **519,-- Kč plus příslušná DPH**. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. Výpočet základního nájemného a paušálních cen služeb bez DPH je uveden v následující tabulce.

Počet/rozměry	nájem:		Paušální služby:			Předmět nájmu
	Kč/jednotku	celkem	Ostatní neregulované služby	Kč/ m ²	celkem	
56 m2	130,--	7280,--		10,82	606,--	Dílna I D
2	0	0				2x parkování zdarma

V paušální měsíční ceně ostatních služeb neregulovaných jsou zahrnuty úhrady nákladů související s provozem areálu a pronajatých prostor, např. odvoz komunálního odpadu, zimní úklid areálu.

3.2. Podkladem pro úhradu sjednané měsíční ceny nájmu je faktura pronajímatele (daňový doklad) vystavená vždy do 10. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední den každého kalendářního měsíce po dobu trvání nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje vystavenou fakturu (daňový doklad) uhradit ve 14 denní lhůtě splatnosti počítané ode dne doručení faktury, a to na shora uvedený účet pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, nebo na jinou písemně dohodnutou zásilací adresu. Neuhradí-li nájemce měsíční cenu nájmu a služeb spojených s nájmem ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.3.

a) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši nájemného o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

b) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši paušální ceny ostatních neregulovaných služeb o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

c) Míra roční inflace za předchozí kalendářní rok bude stanovena na základě údajů zveřejněných v oficiálních publikacích Českého statistického úřadu, její výši doloží pronajímatel nájemci současně s oznámením učiněným podle odst. d) tohoto článku smlouvy.

d) Za účelem aktualizace nájemného nebo výše paušální ceny ostatních neregulovaných služeb, oznámí pronajímatel nájemci změnu této výše nejpozději do 31.ledna příslušného kalendářního roku. Takto stanovená výše nájemného a paušální ceny ostatních neregulovaných služeb bude nově sjednanou výší nájemného a paušální cenou ostatních neregulovaných služeb s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku.

3.4. Pro odběr elektrické energie je pro pronajaté prostory instalováno **samostatné podružné měřidlo**. Dodavatel el.energie bude počínaje dnem 3.3.2021 fakturovat pronajímateli spotřebu elektrické energie pro celý areál, a cena pro jednotlivé nájemce bude potom rozúčtována podle spotřeby uvedené na jejich podružných měřidlech. Náklady na spotřebu elektrické energie plus příslušnou DPH bude po obdržení faktur od dodavatelů fakturovat pronajímatel nájemci, ve skutečné výši, na základě pravidelných měsíčních odečtů v rámci zpracované energetické bilance, která bude tvořit přílohu faktury. Rozdíl mezi spotřebou na hlavním elektroměru a součtem spotřeb na podružných měřidlech uhradí nájemce v poměru odpovídajícímu ploše předmětu nájmu k celkové pronajaté ploše areálu. Podružná měřidla budou zaplombována, a pokud bude na některých podružných měřidlech zjištěno porušení plomby, bude tento rozdíl mezi spotřebou na hlavním elektroměru a součtem spotřeb na podružných měřidlech předložen k úhradě příslušným nájemcům s porušenou plombou. Odečty podružných měřidel elektřiny se budou provádět každý měsíc vždy 1.pracovní den v měsíci, a to tak, že každý nájemce pošle foto aktuálního stavu na svém podružném měřidle na tel.číslo správce areálu 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci areálu 1.pracovní den v měsíci mezi 15.00 -16.00 hodinou přístup k podružnému měřidlu.

3.5. Náklady na dodávku vodného plus příslušnou DPH bude fakturovat pronajímatel nájemci na základě pravidelných měsíčních odečtů hlavního vodoměru, a obdržených faktur od dodavatelů. Cena vodného pro jednotlivé nájemce bude rozúčtována podle počtu osob užívajících předmět nájmu, uvedených v odst. 1.3. smlouvy, v poměru odpovídajícímu počtu osob užívajících předmět nájmu k celkovému počtu osob užívajících celkovou pronajatou plochu areálu.

3.6. Podkladem pro úhradu nákladů na spotřebu elektrické energie a vodného bude faktura (daňový doklad), vystavená pronajímatelem vždy do konce měsíce, následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Fakturu se nájemce zavazuje uhradit ve stanovené lhůtě splatnosti na účet uvedený na faktuře. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. Neuhradí-li nájemce fakturu za spotřebu elektrické energie a vodného ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.7. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha, variabilní symbol [REDAKCE] ve výši 7900,-- Kč, a to nejpozději do 30.dubna 2021. V případě, že nájemce kauci v plné výši v uvedeném termínu neuhradí, pozbývá tato smlouva platnosti.

3.8. Kauci složenou nájemcem je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci nejdéle do 30 dní od skončení platnosti nájemní smlouvy. Kauce nebude úročena. Pronajímatel je oprávněn při skončení platnosti nájemní smlouvy kauci použít bez souhlasu nájemce na úhradu dlužného nájemného a ceny služeb spojených s nájmem, jakož i na úhradu sjednaných úroků z prodlení, smluvních pokut a škod vzniklých pronajímateli v důsledku užívání pronajatých prostor nájemcem

3.9. Na základě zvláštního ujednání s nájemcem učiněným při předání prostor pronajímateli v souvislosti s ukončením nájemního vztahu mohou být finanční prostředky ze složené kauce použity rovněž na úhradu posledního nájemného a ceny služeb spojených s nájmem.

3.10. Na základě písemné žádosti může pronajímatel nájemci, nebo jeho případnému podnájemci, udělit svůj písemný souhlas s umístěním sídla společnosti nájemce, nebo jeho podnájemce, na adrese předmětu nájmu, uvedeného v odst. 1.2. této smlouvy. Za poskytnutí písemného souhlasu s umístěním sídla společnosti nájemce nebo jeho podnájemce na adrese předmětu nájmu, a s tím spojené náklady, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázový paušální poplatek ve výši 6000,-- Kč plus příslušnou DPH. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude výše DPH účtována podle příslušného právního předpisu. Pronajímatel vyúčtuje tento poplatek nájemci jednorázově jako součást faktury za nájemné a služby spojené s nájmem v příslušném kalendářním měsíci, ve kterém byl souhlas udělen.

3.11. Z titulu uzavření této nájemní smlouvy má nájemce právo užívat ...2... bezplatně přidělená parkovací místa v areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Na základě písemné žádosti nájemce poskytne pronajímatel do užívání nájemci další jednotlivá placená parkovací místa v prostoru areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Cena za užívání jednoho placeného parkovacího místa je dohodnuta smluvními stranami v základní výši 200,- Kč plus příslušná DPH měsíčně. Platbu za placená parkovací místa bude pronajímatel účtovat nájemci jako součást pravidelné měsíční faktury za nájemné a služby spojené s nájmem. Pronajímatel je povinen předat všechna parkovací místa nájemci do užívání formou předávacího protokolu. Nájemce obdrží ke každému přidělenému parkovacímu místu tabulku k označení parkovaného vozidla, kterou bude nájemce vždy povinen umístit na viditelném místě v zaparkovaném vozidle. Všechna nájemci přidělená parkovací místa budou

vyznačena v příloze č.2 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že smí parkovat pouze na jemu přidělených vyznačených místech, a že neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci formou předávacího protokolu, jehož součástí bude fotodokumentace předmětu nájmu.

4.2. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu seznámil, a je mu znám jeho stavební a technický stav, a tento považuje za vhodný pro účel nájmu a způsobilý k užívání

4.3. Nájemce je povinen

- a) užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému v čl. I, bod 1.4 této smlouvy;
- b) pokud bude nájemce v předmětu nájmu skladovat věci, je povinen je skladovat v souladu s platnými právními předpisy;
- c) užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby neomezil užívací práva ostatních nájemců užívajících jiné části areálu
- d) označit předmět nájmu názvem své obchodní firmy nebo jménem a příjmením fyzické osoby, a to vždy včetně uvedení identifikačního čísla (IČ). K označení pronajatých prostor je nájemce povinen využít plochy určené k tomuto účelu. Způsob označení pronajatých prostor je nájemce povinen předem předložit pronajímateli ke schválení. Pokud tak nájemce neučiní do 2 měsíců od data podpisu smlouvy, souhlasí nájemce s tím, aby pronajatý objekt označil správce objektu na náklady nájemce.
- e) umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly způsobu užívání předmětu nájmu, oprav, nebo prohlídky předmětu nájmu. Pro případ havárie nebo jiné nenadálé události předá nájemce správci areálu náhradní klíče od předmětu nájmu.
- f) řádně hospodařit s předmětem nájmu a pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda a dojde-li ke škodě, za kterou nájemce odpovídá, tuto vlastním nákladem odstranit nebo uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Nájemce současně bere na vědomí, že v areálu platí přísný zákaz skládky.
- g) provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence v souladu s „Dohodou o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)“ – viz příloha č.3, která je smluvními stranami podepsána současně s touto nájemní smlouvou. V případě vzniku pojistné události je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele;
- h) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (např. úklid, čištění, malování, výměna žárovek, čištění okapů a odpadů apod.) a provádět drobné opravy závad v pronajatých objektech vlastním nákladem. Při vymezení pojmu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bude ve sporných případech a v případech výslovně neupravených v této smlouvě postupováno analogicky s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění.

i) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provádět pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jejichž potřebu zjistil pronajímatel, jakož i strpět veškerá omezení v užívání pronajatých prostor, nutná pro provedení těchto oprav. Nesplněním těchto povinností pak nájemce odpovídá za škodu tím vzniklou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež byly včas pronajímateli nahlášený.

j) případné technické zhodnocení pronajatého majetku, které provedl nájemce na vlastní náklady se souhlasem pronajímatele, se nájemce zavazuje odepisovat ve smyslu platných právních předpisů. Způsob odpisů ČTK, kterému se nájemce zavazuje přizpůsobit, bude nájemci písemně oznámen následně po úplném dokončení všech prací a upřesnění skutečné výše nákladů. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli termín zahájení odepisování, a v případě ukončení nájmu nahlásit písemně pronajímateli zůstatek odepisování technického zhodnocení.

4.4. Nájemce není oprávněn provádět během trvání nájemní smlouvy stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s výše uvedenými změnami na předmětu nájmu pak nájemce tyto provádí vždy na vlastní náklady, a nemá nárok na úhradu těchto nákladů ani při skončení platnosti nájemní smlouvy. Případná potřebná povolení ke stavebním úpravám prováděných nájemcem se souhlasem pronajímatele ve vztahu k příslušným úřadům zajistí nájemce.

4.5. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě písemného souhlasu pronajímatele lze užívací právo třetí osobě zřídit pouze na dobu nájmu uvedenou v této smlouvě, popř. jejích dodatkách, a to formou písemné podnájemní smlouvy. Nájemce v tomto případě odpovídá za jednání podnájemce tak, jako kdyby věc užíval sám a je povinen informovat pronajímatele o osobách, s kterými uzavřel podnájemní smlouvu k předmětu nájmu a o předpokládané činnosti těchto osob v předmětu nájmu.

4.6. V případě finančních sankcí ze strany orgánů státní správy, event. jiných k tomu oprávněných orgánů, udělených pronajímateli v souvislosti s porušením povinnosti nájemce či jeho podnájemce, uhradí z toho vzniklou škodu pronajímateli nájemce.

4.7. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele:

- a) umístit a používat v pronajatých prostorech elektrické spotřebiče nad 2 kW a zařízení, která by znamenala změny v hospodaření s vodou (např. myčky nádobí apod.)
- b) umístit ve společných prostorách budovy pronajímatele ani na vnější části této budovy jakékoliv předměty. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním takových předmětů nese nájemce.

4.8. Nájemce je povinen udržovat v předmětu nájmu a jeho okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určeno, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad bude nájemce umísťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, bude nájemce skladovat na místě k tomu určeném a označeném, a bude též zajišťovat vlastním nákladem jeho likvidaci v souladu s platnými právními předpisy, přičemž je nájemce povinen předložit pronajímateli vždy 1x za čtvrtletí potvrzení o jeho likvidaci. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli poplatek za odstranění odpadu a úklid ve výši rovnající se součtu nákladů pronajímatele spojených s odstraněním odpadu a úklidem předmětu nájmu a částky ve výši 30% těchto nákladů za administraci výše uvedeného opatření ze strany pronajímatele.

V. Vymezení některých pojmů

5.1. Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) Opravou – oprava nemovitostí, odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zjednocení.
- b) Údržbou – soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady.
- c) Revize – inspekční prohlídky a revize předepsané příslušnými platnými nařízeními vlády, vyhláškami nebo ČSN prováděné v čase a rozsahu daném těmito předpisy, např. kontrola spalinových cest (vyhl. 34/2016 Sb.).

VI. Ostatní ujednání

6.1. Nemovitost, ve které se pronajímané prostory nacházejí, je pojištěna pronajímatelem. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu nebo poškození věcí vnesených nájemcem způsobené třetí osobou. Nájemcem vnesené zařízení a vybavení je povinen pojistit nájemce na své náklady.

6.2. Smluvní strany se v souladu s ust. § 7a odst. 9 zák. č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií dohodly, že ukaz energetické náročnosti nebudou opatřovat.

6.3. Smluvní strany považují veškeré skutečnosti uvedené v této smlouvě za důvěrné ve smyslu § 1730, odst. 2 Občanského zákoníku, pokud nejde přímo o obchodní tajemství dle § 504 téhož zákona, a zavazují se tyto skutečnosti nesdělovat třetí straně bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany.

6.4. Obě smluvní strany se zavazují vzájemně se neprodleně informovat o případných změnách v označení smluvních stran, adresy sídla právnické osoby, případně adresy fyzické osoby - nájemce, dále o změnách v identifikačních číslech (IČ, DIČ), v předmětu podnikání, o změně osoby oprávněné jednat za smluvní stranu, jakož i o změnách v bankovním spojení a jiných změnách, které mohou mít vliv na plnění práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této smlouvy.

6.5. Pro účely této smlouvy se za doručenou považuje také zásilka (dopis, oznámení), kterou adresát odmítl převzít, nebo která byla pro adresáta uložena provozovatelem poštovní služby na poště a adresát zásilku nepřevzal během úložní doby, jakož i zásilka kterou nemohl provozovatel poštovní služby adresátovi doručit z důvodů, že se adresát odstěhoval bez uvedení nové adresy. V takovém případě je doručení účinné dnem, kdy se odesílateli vrátí od provozovatele poštovní služby zásilka jako nedoručená.

6.6. Obě smluvní strany se v souladu s § 89a Občanského soudního řádu dohodly, že místně příslušným soudem prvního stupně pro projednání případného soudního sporu o nárocích vyplývajících z této smlouvy bude obecný soud pronajímatele.

6.7. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou a platnosti nabývají podpisem obou smluvních stran.

6.8. V případech, kdy vzájemná práva a povinnosti smluvních stran nejsou výslovně upravena touto smlouvou, bude postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona

č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění s vyloučením aplikace ustanovení § 2315 občanského zákoníku

6.9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž obdrží pronajímatel a nájemce každý jedno paré.

6.10 Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a jako takovou ji stvrzují svými podpisy

6.11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinností smlouva nabývá dnem **5. února 2021**.

6.12. Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu jsou tyto přílohy:

Příloha č.1 – Výpis z obchodního rejstříku

Příloha č.2 – Situační plán

Příloha č.3 – Dohoda o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)

Příloha č.4 - Zásady provozního režimu v pronajatých prostorech ČTK

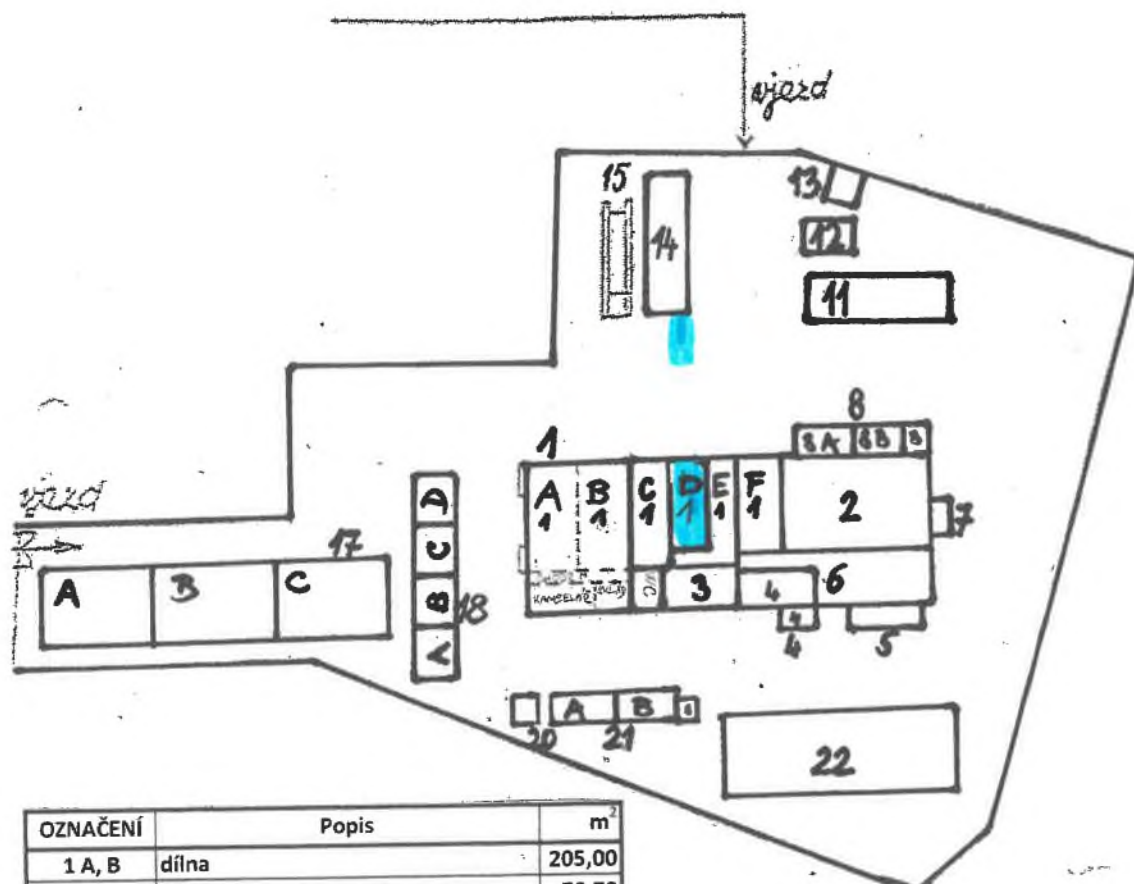
V Praze dne: 11.3.21

V Praze dne: 11.3.2021

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 268040

Datum vzniku a zápisu:	16. prosince 2016
Spisová značka:	C 268040 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Edison FX3 s.r.o.
Sídlo:	Bílková 855/19, Staré Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo:	056 36 698
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán:	
jednatel:	RADOVAN KORYTIAK, dat. nar. 3. ledna 1985 Mazákova 168, Šipší, 284 01 Kutná Hora Den vzniku funkce: 16. prosince 2016
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Jednatel jedná za společnost samostatně.
Společníci:	
Společník:	RADOVAN KORYTIAK, dat. nar. 3. ledna 1985 Mazákova 168, Šipší, 284 01 Kutná Hora
Podíl:	Vklad: 10 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Základní kapitál:	10 000,- Kč

Schema a soupis objektů


OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílna	205,00
1 C	dílna	70,70
1 D	dílna	56,00
1 E, F	dílna	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vcod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

DOHODA

o zajištění požární ochrany (PO) a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a technických zařízení (BOZP).

I.1

Smluvní strany

1. **Česká tisková kancelář**, Praha 1, Opletalova 5/7, zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**, (dále jen „pronajímatel“)
2. **EDISON FX3 s.r.o.**, Bílkova 855/19, Staré Město 110 00 Praha 1, zastoupená jednatelem panem **Radovanem Korytiakem**, (dále jen „nájemce“).

II.

Předmět dohody

Předmětem dohody je stanovení povinností pronajímatele nájemci na úseku PO a BOZP v pronajatých prostorách užívaných nájemcem na základě nájemní smlouvy ze dne:

M. 3. 21

.....

1. **Nájemce je povinen:** Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události (např. porušení rozvodu el. energie, vody, topení apod.).
2. Nájemce je povinen zabezpečovat v pronajatých prostorách dodržování platných předpisů požární ochrany (PO), především pak zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., (vyhláška o prevenci PO) a souvisejících českých technických norem PO a pokynů pronajímatele týkajících se zajištění požární ochrany objektu, zejména zpracování dokumentace o začlenění do kategorie činností, včetně seznámení svých zaměstnanců a ostatních osob, které se zdržují s jeho vědomím v pronajatých prostorách se způsobem vyhlášení požárního poplachu, hasebními prostředky na pracovišti a jejich použitím a s evakuací osob z objektu.
3. Nájemce je povinen umožnit jedenkrát do roka provedení preventivní kontroly požární ochrany pronajatých prostor pověřenému zástupci pronajímatele a poskytnout mu požadované informace týkající se této kontroly.
4. Nájemce je povinen v případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
5. Nájemce je povinen zajišťovat předepsané revize, kontroly a prohlídky a požárně nezávadný stav u všech technických zařízení, která jsou v jeho vlastnictví a jsou instalována a používána v pronajatých prostorách, především pak elektrických spotřebičů během jejich používání dle ČSN 33 1600 ed.2.
6. Nájemce je povinen neprodleně oznámit vznik požáru pronajímateli a to i v případě, že byl požár uhašen a nevznikla žádná škoda.

7. V případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
8. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem v tomto prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu § 101 - 108 zákoníku práce č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

III.

Ostatní ujednání

1. Za zajištění požární ochrany a bezpečnosti práce ve shora uvedeném rozsahu v pronajímaných prostorách odpovídá za nájemce u právnické osoby statutární orgán a u podnikající fyzické osoby tato osoba nebo její odpovědný zástupce.
2. U instalovaných věcných prostředků požární ochrany, přenosných hasicích přístrojů, které si instaluje nájemce, zajišťuje revize nájemce na své náklady.
3. V pronajatých prostorách může být používán samostatný přímotopný nebo jiný spotřebič pouze po písemném odsouhlasení pronajímatelem na základě žádosti a musí se jednat o schválený typ. Předání pronajatých prostor nájemci bylo uskutečněno podle předávacího protokolu.
4. Tato dohoda je sepsána ve dvou vyhotoveních z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno. Veškeré změny nebo dodatky k této dohodě musí být provedeny písemně, jinak jsou neplatné.

V Praze dne 14. 3. 21

ZÁSADY PROVOZNÍHO REŽIMU V PRONAJATÝCH PROSTORÁCH K PODNIKÁNÍ V BUDOVÁCH ČTK

V návaznosti na uzavřenou smlouvu o nájmu prostor k podnikání bere nájemce na vědomí dále uvedené „Zásady provozního režimu“ a jejich dodržování stvrzuje svým podpisem

1. Správa majetku

Správu areálu Praha 10 – Štěrboholy zajišťuje ČTK prostřednictvím správce. V případě mimořádných okolností, tj. ohrožení bezpečnosti zaměstnanců, požáru či jiné havárie, jej informujte bez zbytečného prodlení. V těchto a podobných případech je třeba se řídit pokyny uvedenými v „Dohodě o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany“ – viz příslušná příloha nájemní smlouvy.

2. Režim klíčů

Nájemce ve vlastním zájmu a z bezpečnostních důvodů předá náhradní klíč (klíče) od pronajatého prostoru správci, který je oprávněn v případě mimořádných událostí tento klíč použít ke vstupu do prostor, a následně je povinen o tom informovat nájemce.

3. Režim pohybu majetku, materiálu, zboží

Přesun majetku, materiálu, zboží provádí nájemci hlavním vstupem do areálu. Za každý majetek, který je vyvážen nebo odvážen z areálu odpovídá nájemce. Hromadné přesuny v rámci stěhování, jakož i případný odvoz sutě nebo odpadového materiálu, budou správci oznamovány předem příslušnými organizátory či samotným nájemcem a proběhnou v termínu odsouhlaseném správcem budovy.

4. Třídění odpadu a zacházení s odpadem

Nájemci jsou povinni v budovách a na pozemcích ČTK třídit odpad takto:

- ostatní směsný odpad (vyváží se každý čtvrtek)
- plasty (vyváží se každé liché úterý).

Nájemci jsou povinni udržovat v pronajatých prostorách a na přidělených pozemcích a jejich okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určené, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad budou nájemci umisťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, jsou nájemci povinni skladovat na místech k tomu určených a označených. Při jejich odvozu a likvidaci jsou nájemci povinni se řídit pravidly uvedenými v bodě 3 .

5. Zákaz kouření

V budovách a na pozemcích ČTK platí zákaz kouření.

6. Odečty podružného měření elektřiny

Odečty vody a elektřiny se provádějí každý měsíc vždy 1.pracovní den v měsíci. Odečty podružného měření elektřiny se provádějí tak, že nájemce pošle správci areálu foto aktuálního stavu podružného elektroměru na tel.číslo 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci 1.pracovní den v měsíci mezi 15.00 -16.00 hodin přístup k podružnému elektroměru.

7. Parkování v areálu

Z titulu uzavření nájemní smlouvy mají nájemci právo užívat jim přidělená parkovací místa v areálu ČTK. Nájemci jsou povinni označit každé parkované vozidlo na viditelném místě tabulkou, kterou obdrží při převzetí parkovacího místa do užívání. Nájemci, jejich zaměstnanci a návštěvy smí parkovat pouze na jim přidělených vyznačených místech, a neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat.

8. Provoz areálu

Do areálu ČTK, vstupují oprávněné osoby (nájemci, jejich zaměstnanci, nebo návštěvy) pouze hlavním vchodem. Areál je přes noc zamčený, nájemci při odchodu po 18.00 zamykají hlavní vstup, a ráno při příchodu první příchozí vchod odemkne.

Informace o kontaktních osobách pronajímatele

1) nájemní vztahy jsou v kompetenci ekonomického ředitele ČTK

Ing. Vladislav Slabý, telefon 222 098 218

2) odbor hospodářské správy

Vendula Černá, Dis., telefon 222 098 204

a) referát správy majetku s pověřením projednávat záležitosti nájemních vztahů

Ing. Jitka Bažantová, telefon 222 098 228

**Výše uvedení sídlí v budově Praha 1, Opletalova 5 – tel. ústředna 2220 98 111.
(Provolba – 2220 98 + linka)**

b) správa areálu

Martin Hrabě - správce areálu, telefon 606 694 309

Název nájemce: Edison FX3, s.r.o.
 Číslo nájemní smlouvy: 147/21/06
 Platnost smlouvy: od 5.2.2021

s účinností od 1.1.2026

infl.koef. 1,025

PLOCHY						NÁJEMNÉ		OSTATNÍ NEREGULOVANÉ SLUŽBY + ENERGIE			
budova	NP	nístnosti	rozměry/m2	typ	středisko	nájemné Kč/m2:	celkem Kč	položka	Kč/m2	celkem Kč	poznámka
Štěrboholy		1D	56,00	P	147	150,98	8 455,00	el.en.			<i>měřené</i>
								vodné			<i>měřené</i>
								ost. nereg.			
								služby	13,04	730,00	<i>paušální poplatek</i>
CELKEM			56,00				8 455,00			730,00	

parkovací místo zdarma 2,00
 (50 - 51)

0,00

0,00

CELKEM NÁJEM + OST. NEREG. SLUŽBY 9 185,00

JISTOTA 0,00

částky jsou uvedeny za 1 měsíc v Kč bez DPH

inflace nájemné ANO

inflace na ostatní neregulované služby ANO

samostatně fakturované energie dle dodavatelských cen - samostatné měření elektřiny a vodného

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ
podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění,
uzavřená mezi smluvními stranami

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,
IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,
zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]
(dále jen pronajímatel)

a

2. LENKA FIALOVÁ

se sídlem Dragounská 478/2, 102 00 Praha Štěrboholy,
email:kosmetika-fialova@seznam.cz; tel. 602956206
IČ: 18444067 DIČ: CZ525224160
způsobilost nájemce k podnikání ve smyslu obecných předpisů byla prokázána Výpisem
z živnostenského rejstříku - příloha č.1.
(dále jen nájemce)

I. Předmět smlouvy a účel nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem areálu - nemovitostí, zapsaných na LV č. 48 pro k.ú. Štěrboholy u Katastrálního úřadu pro hl.m.Prahu, Katastrální pracoviště Praha, tj.:

- parcela č.158/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1042 m² na které se nachází stavební objekt č.p. 56, využívaný jako jiná stavba. Objekt se skládá z prostorů garáží, kanceláří, sociálních zařízení, bývalé kompresorovny, bývalé kotelny a skladových prostor;
- parcela č.158/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m², na které se nachází přízemní zděná stavba bez č.p., využívaná jako garáž (čtyři dvojgaráže);
- parcela č.158/1 – ostatní plocha o výměře 5739 m², využívaná jako manipulační plocha, na které se nacházejí vedlejší stavby: 7 plechových skládů, 1 sklad kovové konstrukce, 1 textilní hala s ocelovou konstrukcí a bývalá stavební buňka;
- parcela č.183/2 – ostatní plocha o výměře 149 m² využívaná jako neplodná půda.

1.2. Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikovaného v čl.1.1. smlouvy, resp. prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- zděná garáž č. 18 C o výměře 36 m²,
- 2x venkovní parkovací místo (zdarma)

uvedené na situačním plánu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

1.3. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory jako sklad a parkovací místa, a to pouze k činnostem, které jsou v souladu s jejich stavebně-technickým určením a s platnými právními předpisy, vztahujícími se k předmětu podnikání nájemce uvedenému na živnostenském oprávnění, resp. výpisu z obchodního rejstříku. Hodlá-li nájemce změnit v pronajatém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití pronajatých prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

1.4. Mimo práva užívat výše uvedené prostory má nájemce právo užívat vstup do areálu přes hlavní bránu a společné sociální zařízení v areálu.

II. Doba nájmu, jeho počátek a ukončení

2.1. Nájem uvedených prostor **počíná dnem 5.února 2021 a je sjednán na dobu neurčitou.**

2.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta pro obě strany činí tři měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2.3. Poruší-li nájemce ustanovení odst. 1.3., 4.4. a 4.5 této smlouvy, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného nebo ceny služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem o více než 15 dní, považují toto smluvní strany za podstatné porušení smlouvy a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od smlouvy odstoupit s účinky odstoupení ode dne doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci.

2.4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizené prostory v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení, a to formou předávacího protokolu, v termínu nejpozději do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy. Neodevzdá-li nájemce pronajaté prostory pronajímateli do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednané výše nájemného a sjednané úhrady za poskytované paušální služby vypočtené za 1 kalendářní den, a to za každý den prodlení. Závazky vyplývající ze smlouvy, event. z předávacího protokolu, je nájemce povinen vyrovnat do třiceti dnů od skončení nájmu, není-li smlouvou nebo ujednáním obsaženým v předávacím protokolu sjednáno jinak.

III. Cenová a finanční ujednání

3.1. Cena nájemného za užívání předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně **3060,- Kč plus příslušná DPH**. Za období **od 5.února 2021 do 28.února 2021** uhradí nájemce alikvotní část měsíčního nájemného ve výši **2623,- Kč plus příslušná DPH**. Paušální cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně celkem **136,- Kč plus příslušná DPH**. Za období **od 5.února 2021 do 28.února 2021** uhradí nájemce alikvotní část paušální ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu ve výši **117,- Kč plus příslušná DPH**. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. Výpočet základního nájemného a paušálních cen služeb bez DPH je uveden v následující tabulce:

Počet/rozměry	nájem:		Paušální služby:			Předmět nájmu
	<i>Kč/jednotku</i>	<i>celkem</i>		<i>Kč/m²</i>	<i>celkem</i>	
36 m2	85,-	3060,-	Ostatní neregulované služby	3,78	136,-	Garáž 18c 2x parkování zdarma
2	0	0				

V paušální měsíční ceně ostatních služeb neregulovaných jsou zahrnuty úhrady nákladů související s provozem areálu a pronajatých prostor, např. odvoz komunálního odpadu, zimní úklid areálu.

3.2. Podkladem pro úhradu sjednané měsíční ceny nájmu je faktura pronajímatele (daňový doklad) vystavená vždy do 10. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední den

každého kalendářního měsíce po dobu trvání nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje vystavenou fakturu (daňový doklad) uhradit ve 14 denní lhůtě splatnosti počítané ode dne doručení faktury, a to na shora uvedený účet pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, nebo na jinou písemně dohodnutou zasilací adresu. Neuhradí-li nájemce měsíční cenu nájmu a služeb spojených s nájmem ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.3.

a) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši nájemného o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

b) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši paušální ceny ostatních neregulovaných služeb o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

c) Míra roční inflace za předchozí kalendářní rok bude stanovena na základě údajů zveřejněných v oficiálních publikacích Českého statistického úřadu, její výši doloží pronajímatel nájemci současně s oznámením učiněným podle odst. d) tohoto článku smlouvy.

d) Za účelem aktualizace nájemného nebo výše paušální ceny ostatních neregulovaných služeb, oznámí pronajímatel nájemci změnu této výše nejpozději do 31.ledna příslušného kalendářního roku. Takto stanovená výše nájemného a paušální ceny ostatních neregulovaných služeb bude nově sjednanou výší nájemného a paušální cenou ostatních neregulovaných služeb s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku.

3.4. Pro odběr elektrické energie je pro pronajaté prostory instalováno **samostatné podružné měřidlo**. Dodavatel el.energie bude počínaje dnem 3.3.2021 fakturovat pronajímateli spotřebu elektrické energie pro celý areál, a cena pro jednotlivé nájemce bude potom rozúčtována podle spotřeby uvedené na jejich podružných měřidlech. Náklady na spotřebu elektrické energie plus příslušnou DPH bude po obdržení faktur od dodavatelů fakturovat pronajímatel nájemci, ve skutečné výši, na základě pravidelných měsíčních odečtů v rámci zpracované energetické bilance, která bude tvořit přílohu faktury. Rozdíl mezi spotřebou na hlavním elektroměru a součtem spotřeb na podružných měřidlech uhradí nájemce v poměru odpovídajícímu ploše předmětu nájmu k celkové pronajaté ploše areálu. Podružná měřidla budou zaplombována, a pokud bude na některých podružných měřidlech zjištěno porušení plomby, bude tento rozdíl mezi spotřebou na hlavním elektroměru a součtem spotřeb na podružných měřidlech předložen k úhradě příslušným nájemcům s porušenou plombou. Odečty podružných měřidel elektřiny se budou provádět každý měsíc vždy 1.pracovní den v měsíci, a to tak, že každý nájemce pošle foto aktuálního stavu na svém podružném měřidle na tel.číslo správce areálu 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci areálu 1.pracovní den v měsíci mezi 15.00 -16.00 hodinou přístup k podružnému měřidlu.

3.5. Podkladem pro úhradu nákladů na spotřebu elektrické energie bude faktura (daňový doklad), vystavená pronajímatelem vždy do konce měsíce, následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Fakturu se nájemce zavazuje uhradit ve stanovené lhůtě splatnosti na účet uvedený na faktuře. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, Neuhradí-li nájemce fakturu za spotřebu elektrické energie ve lhůtě splatnosti

vystavené faktury, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.6. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha, variabilní symbol [REDAKCE] ve výši 3200,-- Kč, a to nejpozději do 30.dubna 2021. V případě, že nájemce kauci v plné výši v uvedeném termínu neuhradí, pozbývá tato smlouva platnosti.

3.7. Kauci složenou nájemcem je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci nejdéle do 30 dní od skončení platnosti nájemní smlouvy. Kauce nebude úročena. Pronajímatel je oprávněn při skončení platnosti nájemní smlouvy kauci použít bez souhlasu nájemce na úhradu dlužného nájemného a ceny služeb spojených s nájmem, jakož i na úhradu sjednaných úroků z prodlení, smluvních pokut a škod vzniklých pronajímateli v důsledku užívání pronajatých prostor nájemcem

3.8. Na základě zvláštního ujednání s nájemcem učiněným při předání prostor pronajímateli v souvislosti s ukončením nájemního vztahu mohou být finanční prostředky ze složené kauce použity rovněž na úhradu posledního nájemného a ceny služeb spojených s nájmem.

3.9. Na základě písemné žádosti může pronajímatel nájemci, nebo jeho případnému podnájemci, udělit svůj písemný souhlas s umístěním sídla společnosti nájemce, nebo jeho podnájemce, na adrese předmětu nájmu, uvedeného v odst. 1.2. této smlouvy. Za poskytnutí písemného souhlasu s umístěním sídla společnosti nájemce nebo jeho podnájemce na adrese předmětu nájmu, a s tím spojené náklady, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázový paušální poplatek ve výši 6000,-- Kč plus příslušnou DPH. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude výše DPH účtována podle příslušného právního předpisu. Pronajímatel vyúčtuje tento poplatek nájemci jednorázově jako součást faktury za nájemné a služby spojené s nájmem v příslušném kalendářním měsíci, ve kterém byl souhlas udělen.

3.10. Z titulu uzavření této nájemní smlouvy má nájemce právo užívat 2 bezplatně přidělená parkovacích místa v areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Na základě písemné žádosti nájemce poskytne pronajímatel do užívání nájemci další jednotlivá placená parkovací místa v prostoru areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Cena za užívání jednoho placeného parkovacího místa je dohodnuta smluvními stranami v základní výši 200,- Kč plus příslušná DPH měsíčně. Platbu za placená parkovací místa bude pronajímatel účtovat nájemci jako součást pravidelné měsíční faktury za nájemné a služby spojené s nájmem. Pronajímatel je povinen předat všechna parkovací místa nájemci do užívání formou předávacího protokolu. Nájemce obdrží ke každému přidělenému parkovacímu místu tabulku k označení parkovaného vozidla, kterou bude nájemce vždy povinen umístit na viditelném místě v zaparkovaném vozidle. Všechna nájemci přidělená parkovací místa budou vyznačena v příloze č.2 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že smí parkovat pouze na jemu přidělených vyznačených místech, a že neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci formou předávacího protokolu, jehož součástí bude fotodokumentace předmětu nájmu.

4.2. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu seznámil, a je mu znám jeho stavební a technický stav, a tento považuje za vhodný pro účel nájmu a způsobilý k užívání

4.3. Nájemce je povinen

- a) užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému v čl. I, bod 1.4 této smlouvy;
- b) pokud bude nájemce v předmětu nájmu skladovat věci, je povinen je skladovat v souladu s platnými právními předpisy;
- c) užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby neomezil uživatelská práva ostatních nájemců užívajících jiné části areálu
- d) označit předmět nájmu názvem své obchodní firmy nebo jménem a příjmením fyzické osoby, a to vždy včetně uvedení identifikačního čísla (IČ). K označení pronajatých prostor je nájemce povinen využít plochy určené k tomuto účelu. Způsob označení pronajatých prostor je nájemce povinen předem předložit pronajímateli ke schválení. Pokud tak nájemce neučiní do 2 měsíců od data podpisu smlouvy, souhlasí nájemce s tím, aby pronajatý objekt označil správce objektu na náklady nájemce.
- e) umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly způsobu užívání předmětu nájmu, oprav, nebo prohlídky předmětu nájmu. Pro případ havárie nebo jiné nenadálé události předá nájemce správci areálu náhradní klíče od předmětu nájmu.
- f) řádně hospodařit s předmětem nájmu a pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda a dojde-li ke škodě, za kterou nájemce odpovídá, tuto vlastním nákladem odstranit nebo uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Nájemce současně bere na vědomí, že v areálu platí přísný zákaz skládky.
- g) provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence v souladu s „Dohodou o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)“ – viz příloha č.3, která je smluvními stranami podepsána současně s touto nájemní smlouvou. V případě vzniku pojistné události je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele;
- h) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (např. úklid, čištění, malování, výměna žárovek, apod.) a provádět drobné opravy závad v pronajatých objektech vlastním nákladem. Při vymezení pojmu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bude ve sporných případech a v případech výslovně neupravených v této smlouvě postupováno analogicky s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění.
- i) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provádět pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jejichž potřebu zjistil pronajímatel, jakož i strpět veškerá omezení v užívání pronajatých prostor, nutná pro provedení těchto oprav. Nesplněním těchto povinností pak nájemce odpovídá za škodu tím vzniklou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež byly včas pronajímateli nahlášeny.
- j) případné technické zhodnocení pronajatého majetku, které provedl nájemce na vlastní náklady se souhlasem pronajímatele, se nájemce zavazuje odepisovat ve smyslu platných právních předpisů. Způsob odpisů ČTK, kterému se nájemce zavazuje přizpůsobit, bude nájemci písemně oznámen následně po úplném dokončení všech prací a upřesnění skutečné výše nákladů. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli termín zahájení odepisování, a v případě ukončení nájmu nahlásit písemně pronajímateli zůstatek odepisování technického zhodnocení.

4.4. Nájemce není oprávněn provádět během trvání nájemní smlouvy stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s výše uvedenými změnami na předmětu nájmu pak nájemce tyto provádí vždy na vlastní náklady, a nemá nárok na úhradu těchto nákladů ani při skončení platnosti nájemní smlouvy. Případná potřebná povolení ke stavebním úpravám prováděných nájemcem se souhlasem pronajímatele ve vztahu k příslušným úřadům zajistí nájemce.

4.5. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě písemného souhlasu pronajímatele lze užívací právo třetí osobě zřídit pouze na dobu nájmu uvedenou v této smlouvě, popř. jejích dodatcích, a to formou písemné podnájemní smlouvy. Nájemce v tomto případě odpovídá za jednání podnájemce tak, jako kdyby věc užíval sám a je povinen informovat pronajímatele o osobách, s kterými uzavřel podnájemní smlouvu k předmětu nájmu a o předpokládané činnosti těchto osob v předmětu nájmu.

4.6. V případě finančních sankcí ze strany orgánů státní správy, event. jiných k tomu oprávněných orgánů, udělených pronajímateli v souvislosti s porušením povinnosti nájemce či jeho podnájemce, uhradí z toho vzniklou škodu pronajímateli nájemce.

4.7. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele:

- a) umístit a používat v pronajatých prostorech elektrické spotřebiče nad 2 kW a zařízení, která by znamenala změny v hospodaření s vodou (např. myčky nádobí apod.)
- b) umístit ve společných prostorách budovy pronajímatele ani na vnější části této budovy jakékoliv předměty. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním takových předmětů nese nájemce.

4.8. Nájemce je povinen udržovat v předmětu nájmu a jeho okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určeno, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad bude nájemce umísťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, bude nájemce skladovat na místě k tomu určeném a označeném, a bude též zajišťovat vlastním nákladem jeho likvidaci v souladu s platnými právními předpisy, přičemž je nájemce povinen předložit pronajímateli vždy 1x za čtvrtletí potvrzení o jeho likvidaci. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli poplatek za odstranění odpadu a úklid ve výši rovnající se součtu nákladů pronajímatele spojených s odstraněním odpadu a úklidem předmětu nájmu a částky ve výši 30% těchto nákladů za administraci výše uvedeného opatření ze strany pronajímatele.

V. Vymezení některých pojmů

5.1. Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) Opravou – oprava nemovitostí, odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení.
- b) Údržbou – soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady.
- c) Revize – inspekční prohlídky a revize předepsané příslušnými platnými nařízeními vlády, vyhláškami nebo ČSN prováděné v čase a rozsahu daném těmito předpisy, např. kontrola spalinových cest (vyhl. 34/2016 Sb.).

VI. Ostatní ujednání

6.1. Nemovitost, ve které se pronajímáné prostory nacházejí, je pojištěna pronajímatelem. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu nebo poškození věcí vnesených nájemcem způsobené třetí osobou. Nájemcem vnesené zařízení a vybavení je povinen pojistit nájemce na své náklady.

6.2. Smluvní strany se v souladu s ust. § 7a odst. 9 zák. č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií dohodly, že průkaz energetické náročnosti nebudou opatřovat.

6.3. Smluvní strany považují veškeré skutečnosti uvedené v této smlouvě za důvěrné ve smyslu § 1730, odst. 2 Občanského zákoníku, pokud nejde přímo o obchodní tajemství dle § 504 téhož zákona, a zavazují se tyto skutečnosti nesdělovat třetí straně bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany.

6.4. Obě smluvní strany se zavazují vzájemně se neprodleně informovat o případných změnách v označení smluvních stran, adresy sídla právnické osoby, případně adresy fyzické osoby - nájemce, dále o změnách v identifikačních číslech (IČ, DIČ), v předmětu podnikání, o změně osoby oprávněné jednat za smluvní stranu, jakož i o změnách v bankovním spojení a jiných změnách, které mohou mít vliv na plnění práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této smlouvy.

6.5. Pro účely této smlouvy se za doručenou považuje také zásilka (dopis, oznámení), kterou adresát odmítl převzít, nebo která byla pro adresáta uložena provozovatelem poštovní služby na poště a adresát zásilku nepřevzal během úložní doby, jakož i zásilka kterou nemohl provozovatel poštovní služby adresátovi doručit z důvodů, že se adresát odstěhoval bez uvedení nové adresy. V takovém případě je doručení účinné dnem, kdy se odesílateli vrátí od provozovatele poštovní služby zásilka jako nedoručená.

6.6. Obě smluvní strany se v souladu s § 89a Občanského soudního řádu dohodly, že místně příslušným soudem prvního stupně pro projednání případného soudního sporu o nárocích vyplývajících z této smlouvy bude obecný soud pronajímatele.

6.7. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou a platnosti nabývají podpisem obou smluvních stran.

6.8. V případech, kdy vzájemná práva a povinnosti smluvních stran nejsou výslovně upravena touto smlouvou, bude postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění s vyloučením aplikace ustanovení § 2315 občanského zákoníku

6.90. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž obdrží pronajímatel a nájemce každý jedno paré.

6.10. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a jako takovou ji stvrzují svými podpisy.

6.11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti smlouva nabývá dnem **5. února 2021**

6.12. Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 – Výpis z živnostenského rejstříku

Příloha č. 2 – Situační plán

Příloha č.3 – Dohoda o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)

Příloha č.4 – Zásady provozního režimu v pronajatých prostorech ČTK

V Praze dne: 4.3.2021

V Praze dne: 11.9.2021



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 15
Úřad městské části, odbor živnostenský
109 00 PRAHA 10, Boloňská 478/1

Č. j.: **OŽ/4491/2011/DDO/1011449/3**
Sp. značka: **OŽ/4491/2011/DDO/1011449**

Výpis z živnostenského rejstříku

Jméno a příjmení: **Lenka Fialová**
Rodné číslo: **[REDACTED]**
Datum narození: **24.02.1952**
Bydliště: **Dragounská 478/2, 102 00, Praha - Štěrboholy**
Místo podnikání: **Dragounská 478/2, 102 00, Praha - Štěrboholy**
Identifikační číslo: **18444067**

Živnostenské oprávnění č. 1

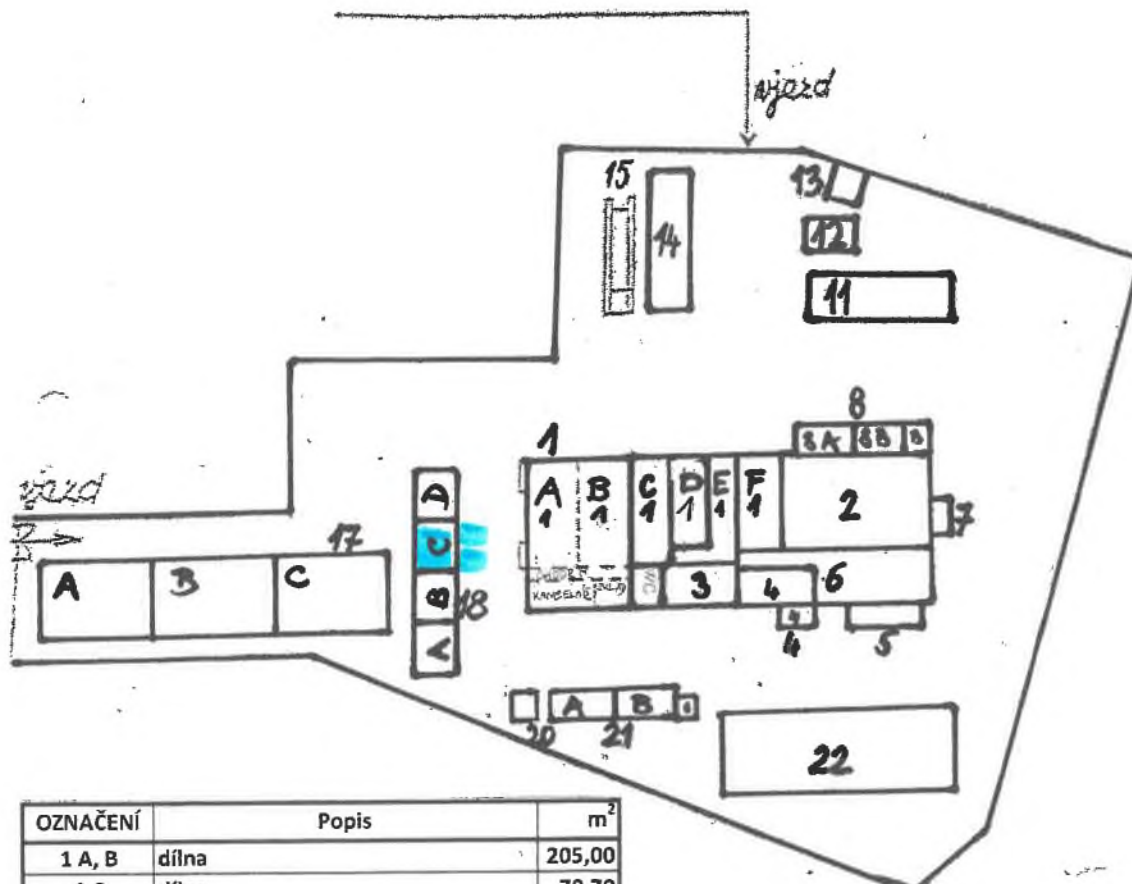
Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**
Obory činnosti: **Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Zastavárenská činnost a maloobchod s použitým zbožím
Ubytovací služby
Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí**
Vznik oprávnění: **01.01.1993**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: **Městský úřad Beroun**

V Praze dne 29.11.2011



Schéma a soupis objektů



OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílna	205,00
1 C	dílna	70,70
1 D	dílna	56,00
1 E, F	dílna	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vcod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

DOHODA

o zajištění požární ochrany (PO) a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a technických zařízení (BOZP).

I.1

Smluvní strany

1. **Česká tisková kancelář**, Praha 1, Opletalova 5/7, zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**, (dále jen „pronajímatel“)
2. **LENKA FIALOVÁ**, Dragounská 478/2, 102 00 Praha Štěrboholy, (dále jen „nájemce“).

II.

Předmět dohody

Předmětem dohody je stanovení povinností pronajímatele nájemci na úseku PO a BOZP v pronajatých prostorách užívaných nájemcem na základě nájemní smlouvy ze dne:

..... 11. 3. 2021

1. **Nájemce je povinen:** Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události (např. porušení rozvodu el. energie, vody, topení apod.).
2. Nájemce je povinen zabezpečovat v pronajatých prostorách dodržování platných předpisů požární ochrany (PO), především pak zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., (vyhláška o prevenci PO) a souvisejících českých technických norem PO a pokynů pronajímatele týkajících se zajištění požární ochrany objektu, zejména zpracování dokumentace o začlenění do kategorie činností, včetně seznámení svých zaměstnanců a ostatních osob, které se zdržují s jeho vědomím v pronajatých prostorách se způsobem vyhlášení požárního poplachu, hasebními prostředky na pracovišti a jejich použitím a s evakuací osob z objektu.
3. Nájemce je povinen umožnit jedenkrát do roka provedení preventivní kontroly požární ochrany pronajatých prostor pověřenému zástupci pronajímatele a poskytnout mu požadované informace týkající se této kontroly.
4. Nájemce je povinen v případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
5. Nájemce je povinen zajišťovat předepsané revize, kontroly a prohlídky a požárně nezávadný stav u všech technických zařízení, která jsou v jeho vlastnictví a jsou instalována a používána v pronajatých prostorách, především pak elektrických spotřebičů během jejich používání dle ČSN 33 1600 ed.2.
6. Nájemce je povinen neprodleně oznámit vznik požáru pronajímateli a to i v případě, že byl požár uhašen a nevznikla žádná škoda.

7. V případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
8. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem v tomto prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu § 101 - 108 zákoníku práce č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

III.

Ostatní ujednání

1. Za zajištění požární ochrany a bezpečnosti práce ve shora uvedeném rozsahu v pronajímaných prostorách odpovídá za nájemce u právnické osoby statutární orgán a u podnikající fyzické osoby tato osoba nebo její odpovědný zástupce.
2. U instalovaných věcných prostředků požární ochrany, přenosných hasicích přístrojů, které si instaluje nájemce, zajišťuje revize nájemce na své náklady.
3. V pronajatých prostorách může být používán samostatný přímotopný nebo jiný spotřebič pouze po písemném odsouhlasení pronajímatelem na základě žádosti a musí se jednat o schválený typ. Předání pronajatých prostor nájemci bylo uskutečněno podle předávacího protokolu.
4. Tato dohoda je sepsána ve dvou vyhotoveních z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno. Veškeré změny nebo dodatky k této dohodě musí být provedeny písemně, jinak jsou neplatné.

V Praze dne 4. 3. 2021

ZÁSADY PROVOZNÍHO REŽIMU V PRONAJATÝCH PROSTORÁCH K PODNIKÁNÍ V BUDOVÁCH ČTK

V návaznosti na uzavřenou smlouvu o nájmu prostor k podnikání bere nájemce na vědomí dále uvedené „Zásady provozního režimu“ a jejich dodržování stvrzuje svým podpisem

1. Správa majetku

Správu areálu Praha 10 – Štěrboholy zajišťuje ČTK prostřednictvím správce. V případě mimořádných okolností, tj. ohrožení bezpečnosti zaměstnanců, požáru či jiné havárie, jej informujte bez zbytečného prodlení. V těchto a podobných případech je třeba se řídit pokyny uvedenými v „Dohodě o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany“ – viz příslušná příloha nájemní smlouvy.

2. Režim klíčů

Nájemce ve vlastním zájmu a z bezpečnostních důvodů předá náhradní klíč (klíče) od pronajatého prostoru správci, který je oprávněn v případě mimořádných událostí tento klíč použít ke vstupu do prostor, a následně je povinen o tom informovat nájemce.

3. Režim pohybu majetku, materiálu, zboží

Přesun majetku, materiálu, zboží provádí nájemci hlavním vstupem do areálu. Za každý majetek, který je vyvážen nebo odvážen z areálu odpovídá nájemce. Hromadné přesuny v rámci stěhování, jakož i případný odvoz sutě nebo odpadového materiálu, budou správci oznamovány předem příslušnými organizátory či samotným nájemcem a proběhnou v termínu odsouhlaseném správcem budovy.

4. Třídění odpadu a zacházení s odpadem

Nájemci jsou povinni v budovách a na pozemcích ČTK třídit odpad takto:

- ostatní směsný odpad (vyváží se každý čtvrtěk)
- plasty (vyváží se každé liché úterý).

Nájemci jsou povinni udržovat v pronajatých prostorách a na přidělených pozemcích a jejich okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určeno, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad budou nájemci umisťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, jsou nájemci povinni skladovat na místech k tomu určených a označených. Při jejich odvozu a likvidaci jsou nájemci povinni se řídit pravidly uvedenými v bodě 3 .

5. Zákaz kouření

V budovách a na pozemcích ČTK platí zákaz kouření.

6. Odečty podružného měření elektřiny

Odečty vody a elektřiny se provádějí každý měsíc vždy 1.pracovní den v měsíci. Odečty podružného měření elektřiny se provádějí tak, že nájemce pošle správci areálu foto aktuálního

stavu podružného elektroměru na tel.číslo 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci 1.pracovní den v měsíci mezi 15.00 -16.00 hodin přístup k podružnému elektroměru.

7. Parkování v areálu

Z titulu uzavření nájemní smlouvy mají nájemci právo užívat jim přidělená parkovací místa v areálu ČTK. Nájemci jsou povinni označit každé parkované vozidlo na viditelném místě tabulkou, kterou obdrží při převzetí parkovacího místa do užívání. Nájemci, jejich zaměstnanci a návštěvy smí parkovat pouze na jim přidělených vyznačených místech, a neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat.

8. Provoz areálu

Do areálu ČTK, vstupují oprávněné osoby (nájemci, jejich zaměstnanci, nebo návštěvy) pouze hlavním vchodem. Areál je přes noc zamčený, nájemci při odchodu po 18.00 zamykají hlavní vstup, a ráno při příchodu první příchozí vchod odemknou.

Informace o kontaktních osobách pronajímatele

1) nájemní vztahy jsou v kompetenci ekonomického ředitele ČTK

Ing. Vladislav Slabý, telefon 222 098 218

2) odbor hospodářské správy

Vendula Čemá, Dis., telefon 222 098 204

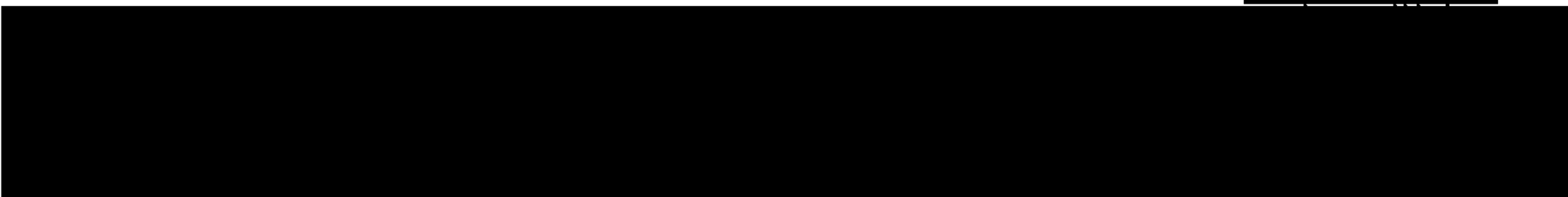
a) referát správ v majetku s pověřením projednávat záležitosti nájemních vztahů

Ing. Jitka Bažantová, telefon 222 098 228

**Výše uvedení sídlí v budově Praha 1, Opletalova 5 – tel. ústředna 2220 98 111.
(Provolba – 2220 98 + linka)**

b) správa areálu

Martin Hraheř - správce areálu, telefon 606 694 309



Název nájemce: Lenka Fialová
 Číslo nájemní smlouvy: 147/21/14
 Platnost smlouvy: od 5.2.2021

s účinností od 1.1.2026

infl.koef. 1,025

PLOCHY						NÁJEMNÉ		OSTATNÍ NEREGULOVANÉ SLUŽBY + ENERGIE			
budova	NP	nístnosti	rozměry/m2	typ	středisko	nájemné Kč/m2:	celkem Kč	položka	Kč/m2	celkem Kč	poznámka
Štěrboholy		18C	36,00	S	147	98,73	3 554,00	el.en.			<i>měřené</i>
								ost. nereg.			
								služby	4,56	164,00	<i>paušální poplatek</i>
CELKEM			36,00				3 554,00			164,00	

parkovací místo zdarma 2,00
 (76 - 77)

0,00

0,00

CELKEM NÁJEM + OST. NEREG. SLUŽBY 3 718,00

JISTOTA 0,00

částky jsou uvedeny za 1 měsíc v Kč bez DPH

inflace nájemné ANO

inflace na ostatní neregulované služby ANO

samostatně fakturované energie dle dodavatelských cen - samostatné měření elektřiny

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽICÍCH PODNIKÁNÍ

podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění,
uzavřená mezi smluvními stranami

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,

IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,
zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

2. IVO TRIFONOV ILIEV

se sídlem v Dolnoměcholupská 217/8, 102 00 Praha 10 - Hostivař,

email: ivoiliev1968@gmail.com, tel. 777 031 176

IČ: 07532351, nájemce není plátcem DPH

způsobilost nájemce k podnikání ve smyslu obecných předpisů byla prokázána Výpisem
z obchodního rejstříku (nebo Živnostenským listem) - příloha č.1.

(dále jen nájemce)

1. Předmět smlouvy a účel nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem areálu - nemovitostí, zapsaných na
LV č. 48 pro k.ú. Štěrboholy u Katastrálního úřadu pro hl.m.Prahu, Katastrální pracoviště
Praha, tj.:

- parcela č.158/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1042 m² na které se nachází
stavební objekt č.p. 56, využívaný jako jiná stavba. Objekt se skládá z prostorů garáží,
kanceláří, sociálních zařízení, bývalé kompresorovny, bývalé kotelny a skladových prostor;

- parcela č.158/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m², na které se nachází
přízemní zděná stavba bez č.p., využívaná jako garáž (čtyři dvojgaráže);

- parcela č.158/1 – ostatní plocha o výměře 5739 m², využívaná jako manipulační plocha, na
které se nacházejí vedlejší stavby: 7 plechových skladů, 1 sklad kovové konstrukce, 1 textilní
hala s ocelovou konstrukcí a bývalá stavební buňka;

- parcela č.183/2 – ostatní plocha o výměře 149 m² využívaná jako neplodná půda.

1.2. Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikovaného v čl.1.1. smlouvy, resp.
prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- dílna v hlavní budově č. 1EF o výměře 118,50 m²

- 2x venkovní parkovací místo (zdarma)

- 1x venkovní parkovací místo (placené)

uvedené na situačním plánu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

1.3. Předmět nájmu bude využíván nejvýše následujícím počtem osob: ...3... Nájemce je
povinen bez zbytečného prodlení nahlásit pronajímateli každou změnu v počtu osob,
využívajících předmět nájmu.

1.4. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory jako sklady a parkovací místa, a to
pouze k činnostem, které jsou v souladu s jejich stavebně-technickým určením a s platnými
právními předpisy, vztahujícími se k předmětu podnikání nájemce uvedenému na
živnostenském oprávnění, resp. výpisu z obchodního rejstříku. Hodlá-li nájemce změnit
v pronajatém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem

využití pronajatých prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

1.5. Mimo práva užívat výše uvedené prostory má nájemce právo užívat vstup do areálu přes hlavní bránu a společné sociální zařízení v areálu.

II. Doba nájmu, jeho počátek a ukončení

2.1. Nájem uvedených prostor **počíná dnem 1.července 2022 a je sjednán na dobu určitou do 31.srpna 2022.**

2.2. Nájemní vztah končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

2.3. Nájemce může před uplynutím sjednané doby nájmu písemně vypovědět tuto smlouvu v případech uvedených v § 2308 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

2.4. Pronajímatel může před uplynutím sjednané doby nájmu písemně vypovědět tuto smlouvu v případech uvedených v § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

2.5. Výpovědní lhůta v případech uvedených v odst. 2.3 a 2.4 této smlouvy činí tři měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Ve výpovědi musí být uveden výpovědní důvod, jinak je výpověď neplatná.

2.6. Poruší-li nájemce ustanovení odst. 1.4., 4.4. a 4.5. této smlouvy, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného nebo ceny služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem o více než 15 dní, považují toto smluvní strany za podstatné porušení smlouvy a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od smlouvy odstoupit s účinky odstoupení ode dne doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci.

2.7. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizené prostory v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení, a to formou předávacího protokolu, v termínu nejpozději do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy. Neodevzdá-li nájemce pronajaté prostory pronajímateli do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednané výše nájemného a sjednané úhrady za poskytované paušální služby vypočtené za 1 kalendářní den, a to za každý den prodlení. Závazky vyplývající ze smlouvy, event.z předávacího protokolu, je nájemce povinen vyrovnat do třiceti dnů od skončení nájmu, není-li smlouvou nebo ujednáním obsaženým v předávacím protokolu sjednáno jinak.

III. Cenová a finanční ujednání

3.1. Cena nájemného za užívání předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně **15.405,- Kč plus příslušná DPH**. Cena nájemného za užívání jednoho placeného parkovacího místa byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně celkem **200,- Kč plus příslušná DPH**. Paušální cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně celkem **1.331,- Kč plus příslušná DPH**. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. Výpočet základního nájemného a paušálních cen služeb bez DPH je uveden v následující tabulce:

Počet/rozměry	nájem:		Paušální služby:			Předmět nájmu
	Kč/jednotku	celkem	Ostatní neregulované služby	Kč/ m ²	celkem	
118,50 m2	130,-	15.405,-		11,23	1.331,-	Dílňa 1EF
2	0	0				2x parkovací místo (zdarma)
1	200,-	200,-				1x parkovací místo (placené)

V paušální měsíční ceně ostatních služeb neregulovaných jsou zahrnuty úhrady nákladů související s provozem areálu a pronajatých prostor, např. odvoz komunálního odpadu, zimní úklid areálu.

3.2. Podkladem pro úhradu sjednané měsíční ceny nájmu je faktura pronajímatele (daňový doklad) vystavená vždy do 10. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední den každého kalendářního měsíce po dobu trvání nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje vystavenou fakturu (daňový doklad) uhradit ve 14 denní lhůtě splatnosti počítané ode dne doručení faktury, a to na shora uvedený účet pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, nebo na jinou písemně dohodnutou zásilací adresu. Neuhradí-li nájemce měsíční cenu nájmu a služeb spojených s nájmem ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.3.

a) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši nájemného o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je zveřejněna ČSÚ.

b) Míra roční inflace za předchozí kalendářní rok bude stanovena na základě údajů zveřejněných v oficiálních publikacích Českého statistického úřadu, její výši doloží pronajímatel nájemci současně s oznámením učiněným podle odst. c) tohoto článku smlouvy.

c) Za účelem aktualizace nájemného oznámí pronajímatel nájemci novou výši nájemného nejpozději do 31. ledna příslušného kalendářního roku. Takto stanovená výše nájemného bude nově sjednanou výši nájemného pro příslušný kalendářní rok s účinností od 1. dne měsíce, ve kterém byla nájemci nová výše nájemného oznámena.

d) Pronajímatel je oprávněn kdykoliv během trvání nájemní smlouvy upravit výši paušální ceny za dodávku elektrické energie, plynu k vytápění, vodného, stočného a ostatních služeb spojených s nájmem v souladu s cenami, které účtují pronajímateli externí dodavatelé těchto energií a služeb. Za účelem aktualizace paušální ceny služeb a energií uzavřou nájemce a pronajímatel nový dodatek k nájemní smlouvě. Na požádání je pronajímatel povinen nájemci doložit oprávněnost nově stanovené ceny v souladu s výše uvedeným ujednáním smlouvy.

3.4. Pro **odběr elektrické energie** je pro pronajaté prostory instalováno **samostatné podružné měřidlo**. Dodavatel el.energie bude fakturovat pronajímateli spotřebu elektrické energie pro celý areál, a cena pro jednotlivé nájemce bude potom rozúčtována podle spotřeby uvedené na jejich podružných měřidlech. Náklady na spotřebu elektrické energie plus příslušnou DPH bude po obdržení faktur od dodavatelů fakturovat pronajímatel nájemci, ve skutečné výši, na základě pravidelných měsíčních odečtů v rámci zpracované energetické

balance, která bude tvořit přílohu faktury. Rozdíl mezi spotřebou na hlavním elektroměru a součtem spotřeb na podružných měřidlech uhradí nájemce v poměru odpovídajícímu ploše předmětu nájmu k celkové pronajaté ploše areálu. Podružná měřidla budou zaplombována, a pokud bude na některých podružných měřidlech zjištěno porušení plomby, bude tento rozdíl mezi spotřebou na hlavním elektroměru a součtem spotřeb na podružných měřidlech předložen k úhradě příslušným nájemcům s porušenou plombou. Odečty podružných měřidel elektřiny se budou provádět každý měsíc vždy 1. pracovní den v měsíci, a to tak, že každý nájemce pošle foto aktuálního stavu na svém podružném měřidle na tel. číslo správce areálu 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci areálu 1. pracovní den v měsíci mezi 15.00 –16.00 hodinou přístup k podružnému měřidlu.

3.5. Náklady na dodávku vodného plus příslušnou DPH bude fakturovat pronajímatel nájemci na základě pravidelných měsíčních odečtů hlavního vodoměru, a obdržených faktur od dodavatelů. Cena vodného pro jednotlivé nájemce bude rozúčtována podle počtu osob užívajících předmět nájmu, uvedených v odst. 1.3. smlouvy, v poměru odpovídajícímu počtu osob užívajících předmět nájmu k celkovému počtu osob užívajících celkovou pronajatou plochu areálu.

3.6. Podkladem pro úhradu nákladů na spotřebu elektrické energie a vodného bude faktura (daňový doklad), vystavená pronajímatelem vždy do konce měsíce, následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Fakturu se nájemce zavazuje uhradit ve stanovené lhůtě splatnosti na účet uvedený na faktuře. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. Neuhradí-li nájemce fakturu za spotřebu elektrické energie a vodného ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.7. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha, variabilní symbol [REDAKCE] i ve výši 16.700,- Kč. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že na její úhradu bude použita kauce ve výši 16.700,- Kč, kterou nájemce složil ke smlouvě ze dne 11.03.2021, která byla ukončena dne 30.6.2022.

3.8. Kauci složenou nájemcem je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci nejdéle do 30 dní od skončení platnosti nájemní smlouvy. Kauce nebude úročena. Pronajímatel je oprávněn při skončení platnosti nájemní smlouvy kauci použít bez souhlasu nájemce na úhradu dlužného nájemného a ceny služeb spojených s nájmem, jakož i na úhradu sjednaných úroků z prodlení, smluvních pokut a škod vzniklých pronajímateli v důsledku užívání pronajatých prostor nájemcem.

3.9. Na základě zvláštního ujednání s nájemcem učiněným při předání prostor pronajímateli v souvislosti s ukončením nájemního vztahu mohou být finanční prostředky ze složené kauce použity rovněž na úhradu posledního nájemného a ceny služeb spojených s nájmem.

3.10. Na základě písemné žádosti může pronajímatel nájemci, nebo jeho případnému podnájemci, udělit svůj písemný souhlas s umístěním sídla společnosti nájemce, nebo jeho podnájemce, na adrese předmětu nájmu, uvedeného v odst. 1.2. této smlouvy. Za poskytnutí písemného souhlasu s umístěním sídla společnosti nájemce nebo jeho podnájemce na adrese předmětu nájmu, a s tím spojené náklady, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázový paušální poplatek ve výši 10.000,- Kč plus příslušnou DPH. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude výše DPH účtována podle příslušného právního předpisu. Pronajímatel vyúčtuje tento poplatek nájemci jednorázově jako součást faktury za nájemné a služby spojené s nájmem v příslušném kalendářním měsíci, ve kterém byl souhlas udělen.

3.11. Z titulu uzavření této nájemní smlouvy má nájemce právo užívat2.... bezplatně přidělených parkovacích míst v areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Na základě písemné žádosti nájemce poskytne pronajímatel do užívání nájemci další jednotlivá placená parkovací místa v prostoru areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Cena za užívání jednoho placeného parkovacího místa je dohodnuta smluvními stranami v základní výši 200,- Kč + příslušná DPH měsíčně. Platbu za placená parkovací místa bude pronajímatel účtovat nájemci jako součást pravidelné měsíční faktury za nájemné a služby spojené s nájmem. Pronajímatel je povinen předat všechna parkovací místa nájemci do užívání formou předávacího protokolu. Nájemce obdrží ke každému přidělenému parkovacímu místu tabulku k označení parkovaného vozidla, kterou bude nájemce vždy povinen umístit na viditelném místě v zaparkovaném vozidle. Všechna nájemci přidělená parkovací místa budou vyznačena v příloze č.2 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že smí parkovat pouze na jemu přidělených vyznačených místech, a že neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat. Nájemce není oprávněn využívat jiná parkovací místa, než má pronajatá, a to ani na přechodnou dobu. Nájemce bere na vědomí, že pokud pronajímatel zjistí, že nájemce využívá jiná parkovací místa, než jsou mu přidělena, je oprávněn bez předchozího upozornění účtovat za ně nájemci úhradu za užívání ve výši 500,- Kč plus příslušná DPH za každé jedno parkovací místo a každý i započatý jeden den užívání. O nevhodném parkování bude pořízena fotodokumentace a zaslána nájemníkovi.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci formou předávacího protokolu, jehož součástí bude fotodokumentace předmětu nájmu.

4.2. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu seznámil, a je mu znám jeho stavební a technický stav, a tento považuje za vhodný pro účel nájmu a způsobilý k užívání

4.3. Nájemce je povinen

- a) užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému v čl. I, bod 1.4 této smlouvy;
- b) pokud bude nájemce v předmětu nájmu skladovat věci, je povinen je skladovat v souladu s platnými právními předpisy;
- c) užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby neomezil užívací práva ostatních nájemců užívajících jiné části areálu
- d) označit předmět nájmu názvem své obchodní firmy nebo jménem a příjmením fyzické osoby, a to vždy včetně uvedení identifikačního čísla (IČ). K označení pronajatých prostor je nájemce povinen využít plochy určené k tomuto účelu. Způsob označení pronajatých prostor je nájemce povinen předem předložit pronajímateli ke schválení. Pokud tak nájemce neučiní do 2 měsíců od data podpisu smlouvy, souhlasí nájemce s tím, aby pronajatý objekt označil správce objektu na náklady nájemce.
- e) umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly způsobu užívání předmětu nájmu, oprav, nebo prohlídky předmětu nájmu. Pro případ havárie nebo jiné nenadálé události předá nájemce správci areálu náhradní klíče od předmětu nájmu.
- f) řádně hospodařit s předmětem nájmu a pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda a dojde-li ke škodě, za kterou nájemce odpovídá, tuto vlastním nákladem odstranit

nebo uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Nájemce současně bere na vědomí, že v areálu platí přísný zákaz skládky.

- g) provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence v souladu s „Dohodou o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)“ – viz příloha č.3, která je smluvními stranami podepsána současně s touto nájemní smlouvou. V případě vzniku pojistné události je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele;
- h) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (např. úklid, čištění, malování, výměna žárovek, čištění okapů a odpadů apod.) a provádět drobné opravy závad v pronajatých objektech vlastním nákladem. Při vymezení pojmu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bude ve sporných případech a v případech výslovně neupravených v této smlouvě postupováno analogicky s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění.
- i) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provádět pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jejichž potřebu zjistil pronajímatel, jakož i strpět veškerá omezení v užívání pronajatých prostor, nutná pro provedení těchto oprav. Nesplněním těchto povinností pak nájemce odpovídá za škodu tím vzniklou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež byly včas pronajímateli nahlášeny.
- j) případné technické zhodnocení pronajatého majetku, které provedl nájemce na vlastní náklady se souhlasem pronajímatele, se nájemce zavazuje odepisovat ve smyslu platných právních předpisů. Způsob odpisů ČTK, kterému se nájemce zavazuje přizpůsobit, bude nájemci písemně oznámen následně po úplném dokončení všech prací a upřesnění skutečné výše nákladů. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli termín zahájení odepisování, a v případě ukončení nájmu nahlásit písemně pronajímateli zůstatek odepisování technického zhodnocení.

4.4. Nájemce není oprávněn provádět během trvání nájemní smlouvy stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s výše uvedenými změnami na předmětu nájmu pak nájemce tyto provádí vždy na vlastní náklady, a nemá nárok na úhradu těchto nákladů ani při skončení platnosti nájemní smlouvy. Případná potřebná povolení ke stavebním úpravám prováděným nájemcem se souhlasem pronajímatele ve vztahu k příslušným úřadům zajistí nájemce.

4.5. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě písemného souhlasu pronajímatele lze užívací právo třetí osobě zřídit pouze na dobu nájmu uvedenou v této smlouvě, popř. jejích dodatcích, a to formou písemné podnájemní smlouvy. Nájemce v tomto případě odpovídá za jednání podnájemce tak, jako kdyby věc užíval sám a je povinen informovat pronajímatele o osobách, s kterými uzavřel podnájemní smlouvu k předmětu nájmu a o předpokládané činnosti těchto osob v předmětu nájmu.

4.6. V případě finančních sankcí ze strany orgánů státní správy, event. jiných k tomu oprávněných orgánů, udělených pronajímateli v souvislosti s porušením povinnosti nájemce či jeho podnájemce, uhradí z toho vzniklou škodu pronajímateli nájemce.

4.7. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele:

- a) umístit a používat v pronajatých prostorech elektrické spotřebiče nad 2 kW a zařízení, která by znamenala změny v hospodaření s vodou (např. myčky nádobí apod.)

- b) umístit ve společných prostorách budovy pronajímatele ani na vnější části této budovy jakékoliv předměty. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním takových předmětů nese nájemce.

4.8. Nájemce je povinen udržovat v předmětu nájmu a jeho okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určené, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad bude nájemce umísťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, bude nájemce skladovat na místě k tomu určeném a označeném, a bude též zajišťovat vlastním nákladem jeho likvidaci v souladu s platnými právními předpisy, přičemž je nájemce povinen předložit pronajímateli vždy 1x za čtvrtletí potvrzení o jeho likvidaci. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli poplatek za odstranění odpadu a úklid ve výši rovnající se součtu nákladů pronajímatele spojených s odstraněním odpadu a úklidem předmětu nájmu a částky ve výši 30% těchto nákladů za administraci výše uvedeného opatření ze strany pronajímatele. .

V. Vymezení některých pojmů

5.1. Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) Oprava – oprava nemovitostí, odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení.
- b) Údržbou – soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady.
- c) Revize – inspekční prohlídky a revize předepsané příslušnými platnými nařízeními vlády, vyhláškami nebo ČSN prováděné v čase a rozsahu daném těmito předpisy, např. kontrola spalinových cest (vyhl. 34/2016 Sb.).

VI. Ostatní ujednání

6.1. Nemovitost, ve které se pronajímané prostory nacházejí, je pojištěna pronajímatelem. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu nebo poškození věcí vnesených nájemcem způsobené třetí osobou. Nájemcem vnesené zařízení a vybavení je povinen pojistit nájemce na své náklady.

6.2. Smluvní strany se v souladu s ust. § 7a odst. 9 zák. č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií dohodly, že průkaz energetické náročnosti nebudou opatřovat.

6.3. Smluvní strany považují veškeré skutečnosti uvedené v této smlouvě za důvěrné ve smyslu § 1730, odst. 2 Občanského zákoníku, pokud nejde přímo o obchodní tajemství dle § 504 téhož zákona, a zavazují se tyto skutečnosti nesdělovat třetí straně bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany.

6.4. Obě smluvní strany se zavazují vzájemně se neprodleně informovat o případných změnách v označení smluvních stran, adresy sídla právnické osoby, případně adresy fyzické osoby - nájemce, dále o změnách v identifikačních číslech (IČ, DIČ), v předmětu podnikání, o změně osoby oprávněné jednat za smluvní stranu, jakož i o změnách v bankovním spojení a jiných změnách, které mohou mít vliv na plnění práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této smlouvy.

6.5. Pro účely této smlouvy se za doručenou považuje také zásilka (dopis, oznámení), kterou adresát odmítl převzít, nebo která byla pro adresáta uložena provozovatelem poštovní služby na poště a adresát zásilku nepřevzal během úložní doby, jakož i zásilka kterou nemohl provozovatel poštovní služby adresátovi doručit z důvodů, že se adresát odstěhoval bez uvedení nové adresy. V takovém případě je doručení účinné dnem, kdy se odesílateli vrátí od provozovatele poštovní služby zásilka jako nedoručená.

6.6. Obě smluvní strany se v souladu s § 89a Občanského soudního řádu dohodly, že místně příslušným soudem prvního stupně pro projednání případného soudního sporu o nárocích vyplývajících z této smlouvy bude obecný soud pronajímatele.

6.7. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou a platnosti nabývají podpisem obou smluvních stran.

6.8. V případech, kdy vzájemná práva a povinnosti smluvních stran nejsou výslovně upravena touto smlouvou, bude postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění s vyloučením aplikace ustanovení § 2315 občanského zákoníku

6.9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž obdrží pronajímatel a nájemce každý jedno paré.

6.10. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a jako takovou ji stvrzují svými podpisy.

6.12. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti smlouva nabývá dnem **1.července 2022.**

6.13. Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu jsou tyto přílohy:

Příloha č.1 – Výpis z obchodního rejstříku (Živnostenský list)

Příloha č.2 – Situační plánek

Příloha č.3 – Dohoda o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)

Příloha č.4 - Zásady provozního režimu v pronajatých prostorech ČTK

Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 28.06.2022 14:13:58

Jméno a příjmení: **Ivo Trifonov Iliev**
Datum narození: **09.05.1968**
Občanství: **Bulharská republika**
Adresa sídla: **Dolnoměcholupská 217/8, 102 00, Praha 10 - Hostivař**
Identifikační číslo osoby: **07532351**

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Opravy silničních vozidel**
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**
Vznik oprávnění: **09.10.2018**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č.2

Předmět podnikání: **Klempířství a oprava karoserií**
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**
Vznik oprávnění: **09.10.2018**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č.3

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**
Obory činnosti: **Údržba motorových vozidel a jejich příslušenství
Skládování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě**
Druh živnosti: **Ohlašovací volná**
Vznik oprávnění: **09.10.2018**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č.4

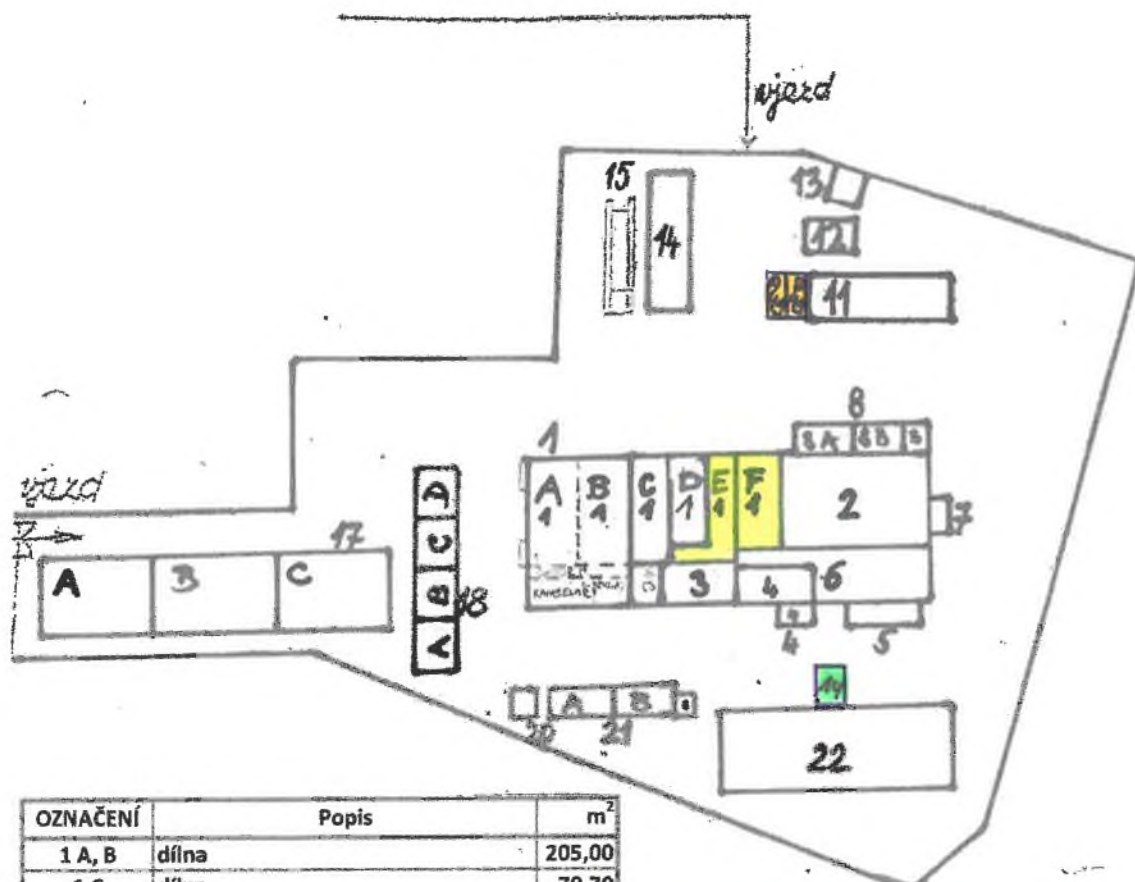
Předmět podnikání: **Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče**
Druh živnosti: **Koncesovaná**
Vznik oprávnění: **16.10.2018**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 15**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpisu jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

Dispoziční plán Areálu

Schéma a soupis objektů



OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílňa	205,00
1 C	dílňa	70,70
1 D	dílňa	56,00
1 E, F	dílňa	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vcod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

2x parkovací místo (zdarma)

1x parkovací místo (placeno)

DOHODA

o zajištění požární ochrany (PO) a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a technických zařízení (BOZP).

I.1

Smluvní strany

1. **Česká tisková kancelář**, Praha 1, Opletalova 5/7, zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**, (dále jen „pronajímatel“)
2. **IVO TRIFONOV ILIEV**, Dolnoměcholupská 217/8, 102 00 Praha 10 – Hostivař, email: ivoiliev1968@gmail.com, (dále jen „nájemce“).

II.

Předmět dohody

Předmětem dohody je stanovení povinností pronajímatele nájemci na úseku PO a BOZP v pronajatých prostorách užívaných nájemcem na základě nájemní smlouvy ze dne:

30. 06. 2022

1. **Nájemce je povinen:** Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události (např. porušení rozvodu el. energie, vody, topení apod.).
2. Nájemce je povinen zabezpečovat v pronajatých prostorách dodržování platných předpisů požární ochrany (PO), především pak zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., (vyhláška o prevenci PO) a souvisejících českých technických norem PO a pokynů pronajímatele týkajících se zajištění požární ochrany objektu, zejména zpracování dokumentace o začlenění do kategorie činností, včetně seznámení svých zaměstnanců a ostatních osob, které se zdržují s jeho vědomím v pronajatých prostorách se způsobem vyhlášení požárního poplachu, hasebními prostředky na pracovišti a jejich použitím a s evakuací osob z objektu.
3. Nájemce je povinen umožnit jedenkrát do roka provedení preventivní kontroly požární ochrany pronajatých prostor pověřenému zástupci pronajímatele a poskytnout mu požadované informace týkající se této kontroly.
4. Nájemce je povinen v případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
5. Nájemce je povinen zajišťovat předepsané revize, kontroly a prohlídky a požárně nezávadný stav u všech technických zařízení, která jsou v jeho vlastnictví a jsou instalována a používána v pronajatých prostorách, především pak elektrických spotřebičů během jejich používání dle ČSN 33 1600 ed.2.
6. Nájemce je povinen neprodleně oznámit vznik požáru pronajímateli a to i v případě, že byl požár uhašen a nevznikla žádná škoda.

7. V případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
8. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem v tomto prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu § 101 - 108 zákoníku práce č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

III.

Ostatní ujednání

1. Za zajištění požární ochrany a bezpečnosti práce ve shora uvedeném rozsahu v pronajímaných prostorách odpovídá za nájemce u právnické osoby statutární orgán a u podnikající fyzické osoby tato osoba nebo její odpovědný zástupce.
2. U instalovaných věcných prostředků požární ochrany, přenosných hasicích přístrojů, které si instaluje nájemce, zajišťuje revize nájemce na své náklady.
3. V pronajatých prostorách může být používán samostatný přímotopný nebo jiný spotřebič pouze po písemném odsouhlasení pronajímatelem na základě žádosti a musí se jednat o schválený typ. Předání pronajatých prostor nájemci bylo uskutečněno podle předávacího protokolu.
4. Tato dohoda je sepsána ve dvou vyhotoveních z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno. Veškeré změny nebo dodatky k této dohodě musí být provedeny písemně, jinak jsou neplatné.

V Praze dne 1. 07. 22



ZÁSADY PROVOZNÍHO REŽIMU V PRONAJATÝCH PROSTORÁCH K PODNIKÁNÍ V BUDOVÁCH ČTK

V návaznosti na uzavřenou smlouvu o nájmu prostor k podnikání bere nájemce na vědomí dále uvedené „Zásady provozního režimu“ a jejich dodržování stvrzuje svým podpisem

1. Kamerový systém

Areál a recepce jsou monitorovány kamerovým systémem se záznamem obrazu. ČTK jako správce osobních údajů na kamerových záznamech o této skutečnosti informuje tímto nájemce ve smyslu ustanovení čl. 14 Nařízení EP a Rady (EU) č. 2016/679. Stanoveným účelem je zajištění ochrany majetku ČTK, zaměstnanců a návštěvníků areálu. Dalším účelem je zajištění ochrany majetku nájemců, popř. jejich zaměstnanců, a dále za účelem zvýšení fyzické bezpečnosti v areálu, a to zejména jako prevence násilné trestné činnosti.

S pořizovaným záznamem nebudou prováděny žádné další operace s výjimkou předání záznamu třetí osobě a to pouze v odůvodněných případech, v souladu se stanoveným účelem zpracování. Účelem zpracování zde však není primárně předávat časově omezené záznamy jakékoliv třetí osobě. Při možném předání záznamu půjde o případy, kdy by došlo ke spáchání trestného činu nebo bude zaznamenán jiný bezpečnostní incident. Předání záznamu lze na základě vyplněného formuláře, kteřý je součástí těchto provozních zásad, a po zaplacení poplatku 1000,- Kč za jeden záznam. Pořízený záznam pak může být předán orgánům činným v trestním řízení nebo může být využit pro uplatnění práv správce nebo jiné osoby.

Kamerový systém obsahuje 8 kamerových pozic. Záznam je uchováván po dobu 14 kalendářních dnů, poté dojde k jeho likvidaci prostým přepisem dat v záznamovém zařízení. Oprávněné zájmy správce osobních údajů jsou shodné se stanoveným účelem. Každý účastník má právo na přístup ke svým osobním údajům, má právo podat námitku proti zpracování. Zároveň má právo podat stížnost u dozorového úřadu ČR, tedy u Úřadu pro ochranu osobních údajů.

Nájemce je povinen v tomto smyslu informovat své zaměstnance a oprávněné osoby.

2. Správa majetku

Správu areálu Praha 10 – Štěrboholy zajišťuje ČTK prostřednictvím správce areálu. V případě mimořádných okolností, tj. ohrožení bezpečnosti zaměstnanců, požáru či jiné havárie, jej informujte bez zbytečného prodlení. V těchto a podobných případech je třeba se řídit pokyny uvedenými v „Dohodě o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany“ – viz příslušná příloha nájemní smlouvy.

3. Režim klíčů

Nájemce ve vlastním zájmu a z bezpečnostních důvodů předá náhradní klíč (klíče) od pronajatého prostoru správci, který je oprávněn v případě mimořádných událostí tento klíč použít ke vstupu do prostor, a následně je povinen o tom informovat nájemce.

4. Režim pohybu majetku, materiálu, zboží

Přesun majetku, materiálu, zboží provádí nájemci hlavním vstupem do areálu. Za každý majetek, který je vyvážen nebo odvážen z areálu odpovídá nájemce. Hromadné přesuny

v rámci stěhování, jakož i případný odvoz sutě nebo odpadového materiálu, budou správci oznamováni předem příslušnými organizátory či samotným nájemcem a proběhnou v termínu odsouhlaseném správcem budovy.

5. Třídění odpadu a zacházení s odpadem

Nájemci jsou povinni v budovách a na pozemcích ČTK třídit odpad takto:

- ostatní směsný odpad
- plasty
- papír.

Nájemci jsou povinni udržovat v pronajatých prostorách a na přidělených pozemcích a jejich okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určené, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad budou nájemci umisťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, jsou nájemci povinni skladovat na místech k tomu určených a označených. Při jejich odvozu a likvidaci jsou nájemci povinni se řídit pravidly uvedenými v bodě 3 .

6. Zákaz kouření

V budovách a na pozemcích ČTK platí zákaz kouření.

7. Odečty podružného měření elektřiny

Odečty vody a elektřiny se provádějí každý měsíc vždy 1.pracovní den v měsíci. Odečty podružného měření elektřiny se provádějí tak, že nájemce pošle správci areálu foto aktuálního stavu podružného elektroměru na tel.číslo 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci 1.pracovní den v měsíci přístup k podružnému elektroměru.

8. Parkování v areálu

Z titulu uzavření nájemní smlouvy mají nájemci právo užívat jim přidělená parkovací místa v areálu ČTK. Nájemci jsou povinni označit každé parkované vozidlo na viditelném místě tabulkou, kterou obdrží při převzetí parkovacího místa do užívání. Nájemci, jejich zaměstnanci a návštěvy smí parkovat pouze na jim přidělených vyznačených místech, a neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat.

9. Provoz areálu

Do areálu ČTK, vstupují oprávněné osoby (nájemci, jejich zaměstnanci, nebo návštěvy) pouze hlavním vchodem. **Provozní doba je v pracovní dny od 7 hodiny ránní do 18 hodiny odpolední.** Po 18.00 nájemci při odchodu zamykají hlavní vchod, aby byl areál celou noc zamčený, a ráno nejdříve v 7.00 může již brána zůstat otevřená. Znamená to, že v době mezi 18.00-7.00 hodinou **každý při příchodu nebo odchodu bránu odemkne a zase zamkne**, tj. brána bude zamčená i v době přítomnosti osob, oprávněných k pohybu po areálu.

O víkendech a v nočních hodinách je areál zamčený a je v něm nutné dodržovat klid a zdržet se hlučných prací.

Provozní doba areálu:

Pracovní dny 7-18	areál a brána otevřená
V noci 18-7	areál a brána zavřená
So, Ne, svátky	areál a brána zavřená

Informace o kontaktních osobách pronajímatele

1) nájemní vztahy jsou v kompetenci ekonomického ředitele Č.T.K

Ing. Vladislav Slabý, telefon 222 098 218

2) odbor hospodářské správy

Vendula Černá, Dis., telefon 222 098 204

a) referát správy majetku s pověřením projednávat záležitosti nájemních vztahů

Šárka Špejlová, telefon 222 098 391

**Výše uvedení sídlí v budově Praha 1, Opletalova 5 – tel. ústředna 2220 98 111.
(Provolba – 2220 98 + linka)**

b) správa areálu

Martin Hrabě - správce areálu, telefon 606 694 309

Žádost o poskytnutí informací o zprostředkování záznamu kamerového systému číslo ...

Žádám o zpřístupnění informace o kamerovém záznamu, a zároveň tímto беру на vědomí, že budu na mnou níže uvedených kontaktních údajích vyrozuměn o přesném datu a hodině umožněného shlednutí záznamu.

Svým podpisem zároveň stvrzuji, že jsem byl poučen o nutnosti uhradit **základní a manipulační poplatek ve výši 1 000 Kč**, který je splatný proti vydanému potvrzení spolu s předáním této podepsané žádosti na recepci v sídle agentury, Opletalova 5/7, Praha 1, v pracovní dny od 9.00 – 11.30 a 13.30 – 15.00 hod.

Žadatel (jméno, příjmení, titul)	Datum přijetí žádosti	Důvod žádosti	Požadované datum a čas zaznamenané události	Upřesnění události (zachycený prostor, patro)	Kontaktní údaje k vyrozumění	Podpis

DODATEK č.1
ke smlouvě o nájmu prostor v areálu ČTK v Praze 10, Štěrboholy ze dne 1.7.2022

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,
IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,
zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]
(dále jen pronajímatel)

a

2. IVO TRIFONOV ILIEV

se sídlem v Dolnoměcholupská 217/8, 102 00 Praha 10 - Hostivař,
email: ivoiliey1968@gmail.com, tel. 777 031 176
IČ: 07532351, nájemce není plátcem DPH
(dále jen nájemce)

se dohodly na následujícím znění tohoto dodatku ke smlouvě:

I.

1. Článek 2., text odst. 2.1. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým textem odstavce 2.1. tohoto znění:

2.1. Nájem uvedených prostor byl sjednán na dobu určitou do 31.října 2022.

II.

1. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.
3. Ostatní ustanovení shora uvedené nájemní smlouvy zůstávají v platnosti beze změn.

**DODATEK č.2
ke smlouvě o nájmu prostor v areálu ČTK v Praze 10, Štěrboholy ze dne 1.7.2022, ve znění
dodatku č.1**

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,
IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložka 7583,
zastoupená ekonomickým ředitelem Ing. Vladislavem Slabým
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]
(dále jen pronajímatel)

a

2. IVO TRIFONOV ILIEV

se sídlem v Dolnoměcholupská 217/8, 102 00 Praha 10 - Hostivař,
email: ivoiliev1968@gmail.com, tel. 777 031 176
IČ: 07532351, nájemce není plátcem DPH
(dále jen nájemce)

se dohodly na následujícím znění tohoto dodatku ke smlouvě:

I.

1. Článek 2., text odst. 2.1. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým textem odstavce 2.1. tohoto znění:

2.1. Nájem uvedených prostor byl sjednán na dobu určitou do 31.prosince 2022.

II.

1. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.
3. Ostatní ustanovení shora uvedené nájemní smlouvy zůstávají v platnosti beze změn.

DODATEK č.3
ke smlouvě o nájmu prostor v areálu ČTK v Praze 10, Štěrboholy ze dne 1.7.2022, ve znění
dodatků č.1-2

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,
IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,
zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]
(dále jen pronajímatel)

a

2. IVO TRIFONOV ILIEV

se sídlem v Dolnoměcholupská 217/8, 102 00 Praha 10 - Hostivař,
email: ivoiliev1968@gmail.com, tel. 777 031 176
IČ: 07532351, **nájemce není plátcem DPH**
(dále jen nájemce)

se dohodly na následujícím znění tohoto dodatku ke smlouvě:

I.

1. Článek 2., text odst. 2.1. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým textem odstavce 2.1. tohoto znění:

2.1. Nájem uvedených prostor byl sjednán na dobu určitou do 31.března 2023.

2. Text článku III. odst. 3.1. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým textem tohoto znění:

3.1. Výše nájemného a paušální ceny ostatních služeb spojených s užíváním předmětu nájmu je smluvními stranami sjednána ve výši uvedené v příloze č.5 smlouvy. K takto stanovené ceně bude připočtena příslušná DPH. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. V paušální měsíční ceně ostatních služeb jsou zahrnuty úhrady nákladů související s provozem objektu a pronajatých prostor (opravy a údržba společných prostor, revize), úklid (společných prostor, společných sociálních zařízení, zimní venkovní), bezpečnostní služba, odvoz komunálního odpadu.

3. První věta článku III. odst. 3.2. smlouvy se ruší a nahrazuje se novou větou tohoto znění:

Podkladem pro úhradu sjednané měsíční výše nájemného a paušální ceny ostatních služeb je faktura pronajímatele (daňový doklad) vystavená vždy do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění.

4. Text článku III. odst. 3.3. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým textem tohoto znění:
3.3.

a) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši nájemného o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je zveřejněna ČSÚ.

b) Míra roční inflace za předchozí kalendářní rok bude stanovena na základě údajů zveřejněných v oficiálních publikacích Českého statistického úřadu, její výši doloží pronajímatel nájemci současně s oznámením účinným podle odst. c) tohoto článku smlouvy.

c) Za účelem aktualizace nájemného oznámí pronajímatel nájemci novou výši nájemného nejpozději do 31. ledna příslušného kalendářního roku. Takto stanovená výše nájemného bude nově sjednanou výši nájemného pro příslušný kalendářní rok s účinností od 1.dne měsíce, ve kterém byla nájemci nová výše nájemného oznámena.

d) Pronajímatel je oprávněn, kdykoliv během trvání nájemní smlouvy, upravit výši **paušální ceny za dodávku ostatních služeb** spojených s nájmem, v souladu s cenami, které účtují pronajímateli externí dodavatelé těchto služeb. Za účelem aktualizace paušální ceny ostatních služeb zašle pronajímatel návrh přílohy Smlouvy, s uvedením nové výše paušální ceny ostatních služeb, opatřený podpisem pronajímatele a datem účinnosti nově stanovené ceny, k podpisu nájemci. Na požádání nájemce je pronajímatel povinen nájemci doložit oprávněnost nově stanovené ceny v souladu s výše uvedeným ujednáním. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli jedno vyhotovení jím podepsaného návrhu přílohy Smlouvy do 15 dnů od jeho obdržení, resp. do 10 dnů ode dne, kdy pronajímatel doložil nájemci na jeho žádost oprávněnost nově stanovené ceny. Pro zamezení případných sporů o výši aktualizované paušální ceny ostatních služeb smluvní strany sjednávají toto:

- v případě, že nájemce nezašle do 15 dnů pronajímateli zpět jedno vyhotovení jím podepsaného návrhu přílohy Smlouvy, který obdržel od pronajímatele, ani nepožádá pronajímatele o doložení oprávněnosti v návrhu uvedené ceny, platí, že s nově stanovenou cenou, uvedenou v návrhu přílohy Smlouvy, souhlasí,
- v případě, že pronajímatel na žádost nájemce doloží nájemci oprávněnost nově stanovené ceny uvedené v návrhu přílohy Smlouvy a nájemce bez uvedení důvodu nevrátí do 10 dnů jedno jím podepsané vyhotovení návrhu přílohy Smlouvy zpět pronajímateli, platí, že s nově stanovenou cenou, uvedenou v návrhu přílohy Smlouvy, souhlasí.

II.

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od **1.ledna 2023**
2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.
3. Ostatní ustanovení shora uvedené nájemní smlouvy zůstávají v platnosti beze změn.
4. Nedílnou součástí tohoto dodatku je **příloha č.5 – specifikace výše nájemného a paušální ceny ostatních služeb platných od 1.ledna 2023.**

V Praze dne:

V Praze dne:

7-12-2022

dodatek 6.3 od 1.1.2023

příloha č. 5 - účinnost od 1.1.2023

[illegible]

DODATEK č.4
ke smlouvě o nájmu prostor v areálu ČTK v Praze 10, Štěrboholy ze dne 1.7.2022, ve znění
dodatků č.1-3

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,
IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,
zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú [REDACTED]
(dále jen pronajímatel)

a

2. IVO TRIFONOV ILIEV

se sídlem v Dolnoměcholupská 217/8, 102 00 Praha 10 - Hostivař,
email: ivoiliev1968@gmail.com, tel. 777 031 176

IČ: 07532351, **nájemce není plátce DPH**
(dále jen nájemce)

se dohodly na následujícím znění tohoto dodatku ke smlouvě:

I.

1. Článek 2., text odst. 2.1. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým textem odstavce 2.1. tohoto znění:

2.1. Nájem uvedených prostor byl sjednán na dobu určitou do 31.prosince 2023.

II.

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1.dubna 2023

2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

3. Ostatní ustanovení shora uvedené nájemní smlouvy zůstávají v platnosti beze změn

DODATEK č.6
ke smlouvě o nájmu prostor v areálu ČTK v Praze 10, Štěrboholy ze dne 1.7.2022, ve znění
dodatků č.1-5

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 919/5, PSČ 110 00,

IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,

zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

2. IVO TRIFONOV ILIEV

se sídlem v Dolnoměcholupská 217/8, 102 00 Praha 10 - Hostivar,

email: ivoiliev1968@gmail.com, tel. 777 031 176

IČ: 07532351, **nájemce není plátcem DPH**

(dále jen nájemce)

se dohodly na následujícím znění tohoto dodatku ke smlouvě:

I.

1. Článek 2., text odst. 2.1. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým textem odstavce 2.1. tohoto znění:

2.1. Nájem uvedených prostor byl sjednán na dobu určitou do 30.června 2024.

II.

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od **1.dubna 2024**

2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

3. Ostatní ustanovení shora uvedené nájemní smlouvy zůstávají v platnosti beze změn.

DODATEK č.7
ke smlouvě o nájmu prostor v areálu ČTK v Praze 10, Štěrboholy ze dne 1.7.2022, ve znění
dodatků č.1-6

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 919/5, PSČ 110 00,

IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,

zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

2. IVO TRIFONOV ILIEV

se sídlem v Dolnoměcholupská 217/8, 102 00 Praha 10 - Hostivař,

email: ivoiliev1968@gmail.com, tel. 777 031 176

IČ: 07532351, **nájemce není plátce DPH**

(dále jen nájemce)

se dohodly na následujícím znění tohoto dodatku ke smlouvě:

I.

1. Článek 2., text odst. 2.1. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým textem odstavce 2.1. tohoto znění:

2.1. Nájem uvedených prostor byl sjednán na dobu určitou do 30.září 2024.

II.

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinností od **1.července 2024**

2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

3. Ostatní ustanovení shora uvedené nájemní smlouvy zůstávají v platnosti beze změn.

DODATEK č.8
ke smlouvě o nájmu prostor v areálu ČTK v Praze 10, Štěrboholy ze dne 1.7.2022, ve znění
dodatků č.1-7

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 919/5, PSČ 110 00,

IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,

zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Šlabým**

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

2. IVO TRIFONOV ILIEV

se sídlem v Dolnoměcholupská 217/8, 102 00 Praha 10 - Hostivař,

email: ivoiliev1968@gmail.com, tel. 777 031 176

IČ: 07532351, **nájemce není plátce DPH**

(dále jen nájemce)

se dohodly na následujícím znění tohoto dodatku ke smlouvě:

I.

1. Článek 2., text odst. 2.1. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým textem odstavce 2.1. tohoto znění:

2.1. Nájem uvedených prostor byl sjednán na dobu určitou do 31.prosince 2024.

II.

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1.října 2024

2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

3. Ostatní ustanovení shora uvedené nájemní smlouvy zůstávají v platnosti beze změn.



DODATEK č.9
ke smlouvě o nájmu prostor v areálu ČTK v Praze 10, Štěrboholy ze dne 1.7.2022, ve znění
dodatků č.1-8

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 919/5, PSČ 110 00,
IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,
zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. 3 [REDACTED]
(dále jen pronajímatel)

a

2. IVO TRIFONOV ILIEV

se sídlem v Dolnoměcholupská 217/8, 102 00 Praha 10 – Hostivař,
email: ivoiliev1968@gmail.com, tel. 777 031 176
IČ: 07532351, **nájemce není plátce DPH**
(dále jen nájemce)

se dohodly na následujícím znění tohoto dodatku ke smlouvě:

I.

1. Článek 2., text odst. 2.1. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým textem odstavce 2.1. tohoto znění:

2.1. Nájem uvedených prostor byl sjednán na dobu neurčitou.

II.

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od **1.ledna 2025**

2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

3. Ostatní ustanovení shora uvedené nájemní smlouvy zůstávají v platnosti beze změn.

Název nájemce: Ivo Trifonov iliev
Číslo nájemní smlouvy: 147/22/07
Platnost smlouvy: od 1.7.2022

Příloha č.5 - účinnost od 1.1.2026

infl.koef. 1,025

PLOCHY					NÁJEMNÉ		OSTATNÍ SLUŽBY + ENERGIE			
budova	NP	nístnosti	rozměry/m2	typ středisko	nájemné Kč/m2:	celkem Kč	položka	Kč/m2	celkem Kč	poznámka
Štěrboholy	1e,f		118,50	p	147	150,98 17 891,00	el.en. vodné			měřené měřené
							ostatní služby	13,97	1 655,00	paušální poplatek
CELKEM			118,50			17 891,00			1 655,00	

parkovací místo placené 1,00 200,00 200,00
(14)

parkovací místo zdarma 2,00 0 0,00
(49A, 49B)

CELKEM NÁJEM + OSTATNÍ SLUŽBY+PARKOVÁNÍ 19 746,00

JISTOTA 0,00

částky jsou uvedeny za 1 měsíc v Kč bez DPH

inflace nájemné ANO

ostatní služby dle dodavatelských cen pro dané období/rok

samostatně fakturované energie dle dodavatelských cen - samostatné měření elektřiny, plynu, vodného stočného rozpočteno dle pronajatých ploch

V Praze dne
Ivo Trifonov iliev

V Praze dne
Česká tisková kancelář



SMLOUVA O NÁJMU SKLADOVÝCH PROSTOR
uzavřená mezi smluvními stranami

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,

IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,
zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**,

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [redacted]
(dále jen pronajímatel)

a

[redacted]

I. Předmět smlouvy a účel nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem areálu - nemovitostí, zapsaných na LV č. 48 pro k.ú. Štěrboholy u Katastrálního úřadu pro hl.m.Prahu, Katastrální pracoviště Praha, tj.:

- parcela č.158/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1042 m² na které se nachází stavební objekt č.p. 56, využívaný jako jiná stavba. Objekt se skládá z prostorů garáží, kanceláří, sociálních zařízení, bývalé kompresorovny, bývalé kotelny a skladových prostor;
- parcela č.158/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m², na které se nachází přízemní zděná stavba bez č.p., využívaná jako garáž (čtyři dvojgaráže);
- parcela č.158/1 – ostatní plocha o výměře 5739 m², využívaná jako manipulační plocha, na které se nacházejí vedlejší stavby: 7 plechových skladů, 1 sklad kovové konstrukce, 1 textilní hala s ocelovou konstrukcí a bývalá stavební buňka;
- parcela č.183/2 – ostatní plocha o výměře 149 m² využívaná jako neplodná půda.

1.2. Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikovaného v čl.1.1. smlouvy, resp. prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- sklad č. 13 o výměře 26 m²,
 - 1x venkovní parkovací místo před vjezdem (zdarma)
- uvedené na situačním plánu, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

1.3. Nájemce se zavazuje využívat pronajatý prostor jako sklad, nikoliv však pro podnikání.

1.4. Mimo práva užívat výše uvedené prostory má nájemce právo užívat vstup do areálu přes hlavní bránu a společná sociální zařízení v areálu.

II. Doba nájmu, jeho počátek a ukončení

2.1. Nájem uvedených prostor počíná dnem **1. října 2021** a je sjednán na dobu neurčitou.

2.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta pro obě strany činí tři měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2.3. Poruší-li nájemce ustanovení odst. 1.3., 4.4. a 4.5 této smlouvy, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného nebo ceny služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem o více než 15 dní, považují toto smluvní strany za podstatné porušení smlouvy a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od smlouvy odstoupit s účinky odstoupení ode dne doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci.

2.4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizené prostory v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení, a to formou předávacího protokolu, v termínu nejpozději do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy. Neodevzdá-li nájemce pronajaté prostory pronajímateli do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednané výše nájemného a sjednané úhrady za poskytované paušální služby vypočtené za 1 kalendářní den, a to za každý den prodlení. Závazky vyplývající ze smlouvy, event. z předávacího protokolu, je nájemce povinen vyrovnat do třiceti dnů od skončení nájmu, není-li smlouvou nebo ujednáním obsaženým v předávacím protokolu sjednáno jinak.

III. Cenová a finanční ujednání

3.1. Cena nájemného za užívání předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně **1040,-- Kč plus příslušná DPH**. Paušální cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně celkem **106,-- Kč plus příslušná DPH**. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. Výpočet základního nájemného a paušálních cen služeb bez DPH je uveden v následující tabulce:

Počet/rozměry	nájem:		Paušální služby:			Předmět nájmu
	Kč/jednotku	celkem	Ostatní neregulované služby	Kč/ m ²	celkem	
26 m2	40,--	1040,--		4,06	106,--	Sklad č.13
1	0	0				1x parkování zdarma

V paušální měsíční ceně ostatních služeb neregulovaných jsou zahrnuty úhrady nákladů související s provozem areálu a pronajatých prostor, např. odvoz komunálního odpadu, zimní úklid areálu.

3.2. Podkladem pro úhradu sjednané měsíční ceny nájmu je faktura pronajímatele (daňový doklad) vystavená vždy do 10. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední den každého kalendářního měsíce po dobu trvání nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje vystavenou fakturu (daňový doklad) uhradit ve 14 denní lhůtě splatnosti počítané ode dne doručení faktury, a to na shora uvedený účet pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, nebo na jinou písemně dohodnutou zaslací adresu. Neuhradí-li nájemce měsíční cenu nájmu a služeb spojených s nájmem ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.3.

a) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši nájemného o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

b) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši paušální ceny ostatních neregulovaných služeb o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

c) Míra roční inflace za předchozí kalendářní rok bude stanovena na základě údajů zveřejněných v oficiálních publikacích Českého statistického úřadu, její výši doloží pronajímatel nájemci současně s oznámením učiněným podle odst. d) tohoto článku smlouvy.

d) Za účelem aktualizace nájemného nebo výše paušální ceny ostatních neregulovaných služeb, oznámí pronajímatel nájemci změnu této výše nejpozději do 31. ledna příslušného kalendářního roku. Takto stanovená výše nájemného a paušální ceny ostatních neregulovaných služeb bude nově sjednanou výší nájemného a paušální cenou ostatních neregulovaných služeb s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku.

3.4. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele **Č. [redacted] vedený UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha, variabilní symbol [redacted] i 10000,- Kč, a to nejpozději do 30. září 2021.** V případě, že nájemce kauce v plné výši v uvedeném termínu neuhradí, pozbývá tato smlouva platnosti.

3.5. Kauce složenou nájemcem je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci nejdéle do 30 dní od skončení platnosti nájemní smlouvy. Kauce nebude úročena. Pronajímatel je oprávněn při skončení platnosti nájemní smlouvy kauce použít bez souhlasu nájemce na úhradu dlužného nájemného a ceny služeb spojených s nájmem, jakož i na úhradu sjednaných úroků z prodlení, smluvních pokut a škod vzniklých pronajímateli v důsledku užívání pronajatých prostor nájemcem.

3.6. Na základě zvláštního ujednání s nájemcem učiněným při předání prostor pronajímateli v souvislosti s ukončením nájemního vztahu mohou být finanční prostředky ze složené kauce použity rovněž na úhradu posledního nájemného a ceny služeb spojených s nájmem.

3.7. Z titulu uzavření této nájemní smlouvy má nájemce právo užívat ...1... bezplatně přidělená parkovací místa v areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Na základě písemné žádosti nájemce poskytne pronajímatel do užívání nájemci další jednotlivá placená parkovací místa v prostoru areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Cena za užívání jednoho placeného parkovacího místa je dohodnuta smluvními stranami v základní výši 200,- Kč plus příslušná DPH měsíčně. Platbu za placená parkovací místa bude pronajímatel účtovat nájemci jako součást pravidelné měsíční faktury za nájemné a služby spojené s nájmem. Pronajímatel je povinen předat všechna parkovací místa nájemci do užívání formou předávacího protokolu. Nájemce obdrží ke každému přidělenému parkovacímu místu tabulku k označení parkovaného vozidla, kterou bude nájemce vždy povinen umístit na viditelném místě v zaparkovaném vozidle. Všechna nájemci přidělená parkovací místa budou vyznačena v příloze č.2 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že smí parkovat pouze na jemu přidělených vyznačených místech, a že neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat. Nájemce není oprávněn využívat jiná parkovací místa, než má pronajatá, a to ani na přechodnou dobu. Nájemce bere na vědomí, že pokud pronajímatel zjistí, že nájemce využívá jiná parkovací místa, než jsou mu přidělena, je oprávněn bez předchozího

upozornění účtovat za ně nájemci úhradu za užívání ve výši 500,- Kč plus příslušná DPH za každé jedno parkovací místo a každý i započatý jeden den užívání. O nevhodném parkování bude pořízena fotodokumentace a zaslána nájemníkovi.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci formou předávacího protokolu, jehož součástí bude fotodokumentace předmětu nájmu.

4.2. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu seznámil, a je mu znám jeho stavební a technický stav, a tento považuje za vhodný pro účel nájmu a způsobilý k užívání

4.3. Nájemce je povinen

- a) užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému v čl. I, bod 1.4 této smlouvy;
- b) pokud bude nájemce v předmětu nájmu skladovat věci, je povinen je skladovat v souladu s platnými právními předpisy;
- c) užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby neomezil uživatelská práva ostatních nájemců užívajících jiné části areálu
- d) označit předmět nájmu svým jménem a příjmením. K označení pronajatých prostor je nájemce povinen využít plochy určené k tomuto účelu. Způsob označení pronajatých prostor je nájemce povinen předem předložit pronajímateli ke schválení. Pokud tak nájemce neučiní do 2 měsíců od data podpisu smlouvy, souhlasí nájemce s tím, aby pronajatý objekt označil správce objektu na náklady nájemce.
- e) umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly způsobu užívání předmětu nájmu, oprav, nebo prohlídky předmětu nájmu. Pro případ havárie nebo jiné nenadálé události předá nájemce správci areálu náhradní klíče od předmětu nájmu.
- f) řádně hospodařit s předmětem nájmu a pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda a dojde-li ke škodě, za kterou nájemce odpovídá, tuto vlastním nákladem odstranit nebo uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Nájemce současně bere na vědomí, že v areálu platí přísný zákaz skládky.
- g) provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence v souladu s „Dohodou o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)“ – viz příloha č.2, která je smluvními stranami podepsána současně s touto nájemní smlouvou. V případě vzniku pojistné události je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele;
- h) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (např. úklid, čištění, malování, výměna žárovek, čištění okapů a odpadů apod.) a provádět drobné opravy závad v pronajatých objektech vlastním nákladem. Při vymezení pojmu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bude ve sporných případech a v případech výslovně neupravených v této smlouvě postupováno analogicky s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění.

- i) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provádět pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jejichž potřebu zjistil pronajímatel, jakož i strpět veškerá omezení v užívání pronajatých prostor, nutná pro provedení těchto oprav. Nesplněním těchto povinností pak nájemce odpovídá za škodu tím vzniklou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež byly včas pronajímateli nahlášeny.

4.4. Nájemce není oprávněn provádět během trvání nájemní smlouvy stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s výše uvedenými změnami na předmětu nájmu pak nájemce tyto provádí vždy na vlastní náklady, a nemá nárok na úhradu těchto nákladů ani při skončení platnosti nájemní smlouvy. Případná potřebná povolení ke stavebním úpravám prováděným nájemcem se souhlasem pronajímatele ve vztahu k příslušným úřadům zajistí nájemce.

4.5. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě písemného souhlasu pronajímatele lze užívací právo třetí osobě zřídit pouze na dobu nájmu uvedenou v této smlouvě, popř. jejích dodatcích, a to formou písemné podnájemní smlouvy. Nájemce v tomto případě odpovídá za jednání podnájemce tak, jako kdyby věc užíval sám a je povinen informovat pronajímatele o osobách, s kterými uzavřel podnájemní smlouvu k předmětu nájmu a o předpokládané činnosti těchto osob v předmětu nájmu.

4.6. V případě finančních sankcí ze strany orgánů státní správy, event. jiných k tomu oprávněných orgánů, udělených pronajímateli v souvislosti s porušením povinnosti nájemce či jeho podnájemce, uhradí z toho vzniklou škodu pronajímateli nájemce.

4.7. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele umístit ve společných prostorách areálu jakékoliv předměty. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním takových předmětů nese nájemce.

4.8. Nájemce je povinen udržovat v předmětu nájmu a jeho okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určeno, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad bude nájemce umísťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, bude nájemce skladovat na místě k tomu určeném a označeném, a bude též zajišťovat vlastním nákladem jeho likvidaci v souladu s platnými právními předpisy, přičemž je nájemce povinen předložit pronajímateli vždy 1x za čtvrtletí potvrzení o jeho likvidaci. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli poplatek za odstranění odpadu a úklid ve výši rovnající se součtu nákladů pronajímatele spojených s odstraněním odpadu a úklidem předmětu nájmu a částky ve výši 30% těchto nákladů za administraci výše uvedeného opatření ze strany pronajímatele.

V. Vymezení některých pojmů

5.1. Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) Opravou – oprava nemovitostí, odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení.

- b) Údržbou – soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady.
- c) Revize – inspekční prohlídky a revize předepsané příslušnými platnými nařízeními vlády, vyhláškami nebo ČSN prováděné v čase a rozsahu daném těmito předpisy, např. kontrola spalinových cest (vyhl. 34/2016 Sb.).

VI. Ostatní ujednání

6.1. Nemovitost, ve které se pronajímané prostory nacházejí, je pojištěna pronajímatelem. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu nebo poškození věcí vnesených nájemcem způsobené třetí osobou. Nájemcem vnesené zařízení a vybavení je povinen pojistit nájemce na své náklady.

6.2. Smluvní strany považují veškeré skutečnosti uvedené v této smlouvě za důvěrné ve smyslu §1730, odst.2 Občanského zákoníku, pokud nejde přímo o obchodní tajemství dle §504 téhož zákona, a zavazují se tyto skutečnosti nesdělovat třetí straně bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany.

6.3. Obě smluvní strany se zavazují vzájemně se neprodleně informovat o případných změnách v označení smluvních stran, adresy sídla právnické osoby, případně bydliště fyzické osoby - nájemce, jakož i o změnách v bankovním spojení a jiných změnách, které mohou mít vliv na plnění práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této smlouvy.

6.4. Pro účely této smlouvy se za doručenou považuje také zásilka (dopis, oznámení), kterou adresát odmítl převzít, nebo která byla pro adresáta uložena provozovatelem poštovní služby na poště a adresát zásilku nepřevzal během úložní doby, jakož i zásilka kterou nemohl provozovatel poštovní služby adresátovi doručit z důvodů, že se adresát odstěhoval bez uvedení nové adresy. V takovém případě je doručení účinné dnem, kdy se odesílateli vrátí od provozovatele poštovní služby zásilka jako nedoručená.

6.5. Obě smluvní strany se v souladu s § 89a Občanského soudního řádu dohodly, že místně příslušným soudem prvního stupně pro projednání případného soudního sporu o nárocích vyplývajících z této smlouvy bude obecný soud pronajímatele.

6.6. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou a platnosti nabývají podpisem obou smluvních stran.

6.7. V případech, kdy vzájemná práva a povinnosti smluvních stran nejsou výslovně upravena touto smlouvou, bude postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, a to zejména podle ustanovení § 2201 a násl.

6.8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž obdrží pronajímatel a nájemce každý jedno paré.

6.9. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a jako takovou ji stvrzují svými podpisy.

6.10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti smlouva nabývá dnem **1. října 2021.**

6.11. Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu jsou tyto přílohy:

Příloha č.1 – Situační plán

Příloha č.2 – Dohoda o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)

Příloha č.3 – Zásady provozního režimu v pronajatých prostorech ČTK

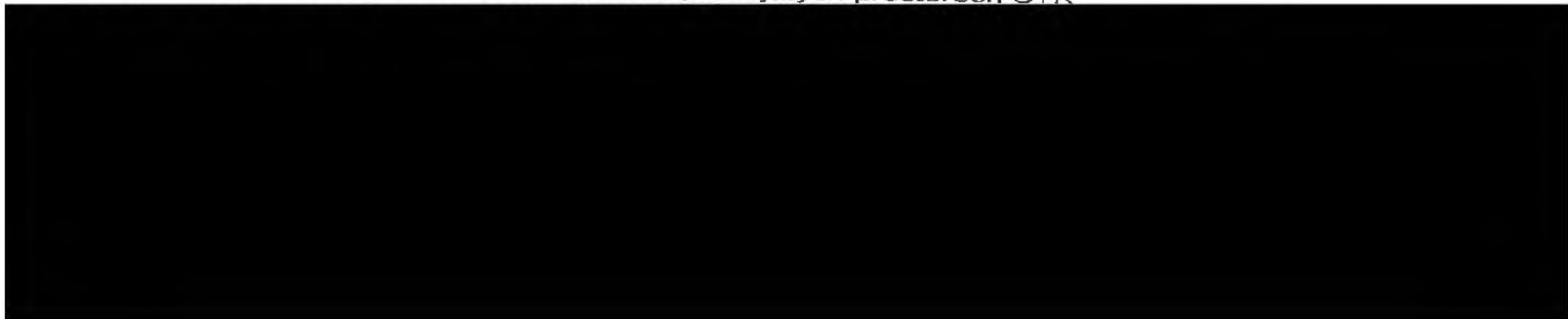
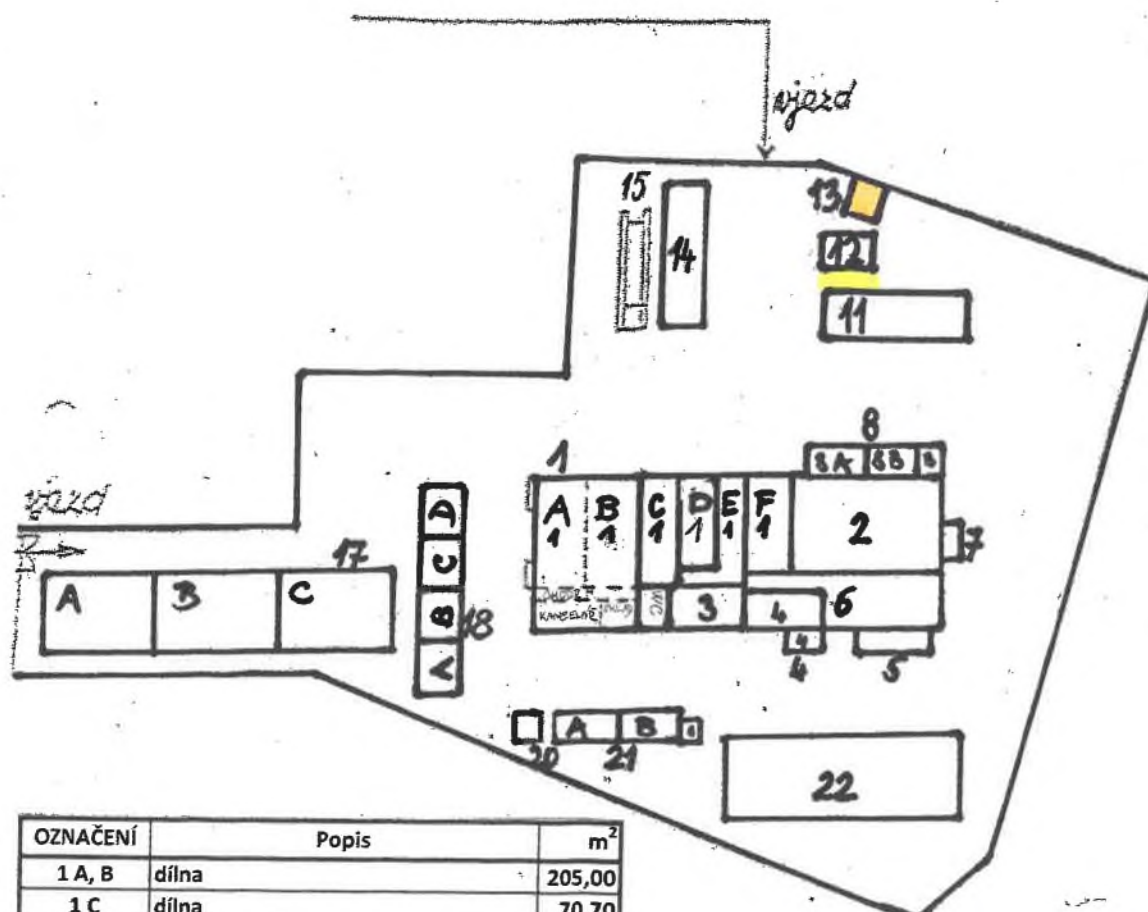


Schéma a soupis objektů


OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílna	205,00
1 C	dílna	70,70
1 D	dílna	56,00
1 E, F	dílna	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vchod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

1x parkovací místo (zdarma)

DOHODA

o zajištění požární ochrany (PO) a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a technických zařízení (BOZP).

I.1

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář, Praha 1, Opletalova 5/7, zastoupená ekonomickým ředitelem Ing. Vladislavem Slabým, (dále jen „pronajímatel“)

II.

Předmět dohody

Předmětem dohody je stanovení povinností pronajímatele nájemci na úseku PO a BOZP v pronajatých prostorách užívaných nájemcem na základě nájemní smlouvy ze dne:

18.10.2017

1. **Nájemce je povinen:** Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události (např. porušení rozvodu el. energie, vody, topení apod.).
2. Nájemce je povinen zabezpečovat v pronajatých prostorách dodržování platných předpisů požární ochrany (PO), především pak zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., (vyhláška o prevenci PO) a souvisejících českých technických norem PO a pokynů pronajímatele týkajících se zajištění požární ochrany objektu, zejména zpracování dokumentace o začlenění do kategorie činností, včetně seznámení svých zaměstnanců a ostatních osob, které se zdržují s jeho vědomím v pronajatých prostorách se způsobem vyhlášení požárního poplachu, hasebními prostředky na pracovišti a jejich použitím a s evakuací osob z objektu.
3. Nájemce je povinen umožnit jedenkrát do roka provedení preventivní kontroly požární ochrany pronajatých prostor pověřenému zástupci pronajímatele a poskytnout mu požadované informace týkající se této kontroly.
4. Nájemce je povinen v případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
5. Nájemce je povinen zajišťovat předepsané revize, kontroly a prohlídky a požárně nezávadný stav u všech technických zařízení, která jsou v jeho vlastnictví a jsou instalována a používána v pronajatých prostorách, především pak elektrických spotřebičů během jejich používání dle ČSN 33 1600 ed.2.
6. Nájemce je povinen neprodleně oznámit vznik požáru pronajímateli a to i v případě, že byl požár uhašen a nevznikla žádná škoda.

7. V případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
8. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem v tomto prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu § 101 - 108 zákoníku práce č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

III.

Ostatní ujednání

1. Za zajištění požární ochrany a bezpečnosti práce ve shora uvedeném rozsahu v pronajímaných prostorách odpovídá za nájemce u právnické osoby statutární orgán a u podnikající fyzické osoby tato osoba nebo její odpovědný zástupce.
2. U instalovaných věcných prostředků požární ochrany, přenosných hasicích přístrojů, které si instaluje nájemce, zajišťuje revize nájemce na své náklady.
3. V pronajatých prostorách může být používán samostatný přímotopný nebo jiný spotřebič pouze po písemném odsouhlasení pronajímatelem na základě žádosti a musí se jednat o schválený typ. Předání pronajatých prostor nájemci bylo uskutečněno podle předávacího protokolu.
4. Tato dohoda je sepsána ve dvou vyhotoveních z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno. Veškeré změny nebo dodatky k této dohodě musí být provedeny písemně, jinak jsou neplatné.

ZÁSADY PROVOZNÍHO REŽIMU V PRONAJATÝCH PROSTORÁCH K PODNIKÁNÍ V BUDOVÁCH ČTK

V návaznosti na uzavřenou smlouvu o nájmu prostor k podnikání bere nájemce na vědomí dále uvedené „Zásady provozního režimu“ a jejich dodržování stvrzuje svým podpisem

1. Správa majetku

Správu areálu Praha 10 – Štěrboholy zajišťuje ČTK prostřednictvím správce. V případě mimořádných okolností, tj. ohrožení bezpečnosti zaměstnanců, požáru či jiné havárie, jej informujte bez zbytečného prodlení. V těchto a podobných případech je třeba se řídit pokyny uvedenými v „Dohodě o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany“ – viz příslušná příloha nájemní smlouvy.

2. Režim klíčů

Nájemce ve vlastním zájmu a z bezpečnostních důvodů předá náhradní klíč (klíče) od pronajatého prostoru správci, který je oprávněn v případě mimořádných událostí tento klíč použít ke vstupu do prostor, a následně je povinen o tom informovat nájemce.

3. Režim pohybu majetku, materiálu, zboží

Přesun majetku, materiálu, zboží provádí nájemci hlavním vstupem do areálu. Za každý majetek, který je vyvážen nebo odvážen z areálu odpovídá nájemce. Hromadné přesuny v rámci stěhování, jakož i případný odvoz sutě nebo odpadového materiálu, budou správci oznamovány předem příslušnými organizátory či samotným nájemcem a proběhnou v termínu odsouhlaseném správcem budovy.

4. Třídění odpadu a zacházení s odpadem

Nájemci jsou povinni v budovách a na pozemcích ČTK třídit odpad takto:

- ostatní směsný odpad (vyváží se každý čtvrtek)
- plasty (vyváží se každé liché úterý)
- papír (1x za 14 dní).

Nájemci jsou povinni udržovat v pronajatých prostorách a na přidělených pozemcích a jejich okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určené, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad budou nájemci umisťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, jsou nájemci povinni skladovat na místech k tomu určených a označených. Při jejich odvozu a likvidaci jsou nájemci povinni se řídit pravidly uvedenými v bodě 3 .

5. Zákaz kouření

V budovách a na pozemcích ČTK platí zákaz kouření.

6. Odečty podružného měření elektřiny

Odečty vody a elektřiny se provádějí každý měsíc vždy 1.pracovní den v měsíci. Odečty

Název nájemce: Martin Krčil
 Číslo nájemní smlouvy: 147/21/35
 Platnost smlouvy: od 1.9.2021

s účinností od 1.1.2026

infl.koef. 1,025

PLOCHY						NÁJEMNÉ		OSTATNÍ NEREGULOVANÉ SLUŽBY + ENERGIE			
budova	NP	nístnosti	rozměry/m2	typ	středisko	nájemné Kč/m2:	celkem Kč	položka	Kč/m2	celkem Kč	poznámka
Štěrboholy		13	26,00	S	147	46,45	1 208,00	ost. nereg. služby	4,89	127,00	<i>paušální poplatek</i>
CELKEM			26,00			1 208,00		127,00			

parkovací místo zdarma
 (10) 1,00

0,00

0,00

CELKEM NÁJEM + OST. NEREG. SLUŽBY 1 335,00

JISTOTA 0,00

částky jsou uvedeny za 1 měsíc v Kč bez DPH
inflace nájemné ANO
inflace na ostatní neregulované služby ANO

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ
podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění,
uzavřená mezi smluvními stranami

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,

IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,
zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]

(dále jen pronajimatel)

a

2. VLADIMÍR LINHART

se sídlem Archeologická 1883/4, 155 00 Praha 5 Stodůlky,

email: vlada.linhart@email.cz; tel. 734474178

IČ: 66896720

Nájemce není plátcem DPH

způsobilost nájemce k podnikání ve smyslu obecných předpisů byla prokázána Výpisem
z živnostenského rejstříku - příloha č. 1.

(dále jen nájemce)

I. Předmět smlouvy a účel nájmu

1.1. Pronajimatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem areálu - nemovitostí, zapsaných na
LV č. 48 pro k.ú. Štěrboholy u Katastrálního úřadu pro hl.m.Prahu, Katastrální pracoviště
Praha, tj.:

- parcela č.158/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1042 m² na které se nachází
stavební objekt č.p. 56, využívaný jako jiná stavba. Objekt se skládá z prostorů garáží,
kanceláří, sociálních zařízení, bývalé kompresorovny, bývalé kotelny a skladových prostor;
- parcela č.158/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m², na které se nachází
přízemní zděná stavba bez č.p., využívaná jako garáž (čtyři dvojgaráže);
- parcela č.158/1 – ostatní plocha o výměře 5739 m², využívaná jako manipulační plocha, na
které se nacházejí vedlejší stavby: 7 plechových skladů, 1 sklad kovové konstrukce, 1 textilní
hala s ocelovou konstrukcí a bývalá stavební buňka;
- parcela č.183/2 – ostatní plocha o výměře 149 m² využívaná jako neplodná půda.

1.2. Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikovaného v čl.1.1. smlouvy, resp.
prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- stavební buňka č. 21 A o výměře 30,10 m²,
 - 1x venkovní parkovací místo (zdarma)
- uvedené na situačním plánu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

1.3. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory jako sklad a parkovací místo, a to
pouze k činnostem, které jsou v souladu s jejich stavebně-technickým určením a s platnými
právními předpisy, vztahujícími se k předmětu podnikání nájemce uvedenému na
živnostenském oprávnění, resp. výpisu z obchodního rejstříku. Hodí-li nájemce změnit
v pronajatém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem
využití pronajatých prostor, je povinen oznámit to pronajimateli a vyžádat si jeho předchozí
písemný souhlas.

1.5. Mimo práva užívat výše uvedené prostory má nájemce právo užívat vstup do areálu
přes hlavní bránu a společné sociální zařízení v areálu.

II. Doba nájmu, jeho počátek a ukončení

2.1. Nájem uvedených prostor počíná dnem 5.února 2021 a je sjednán na dobu neurčitou.

2.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta pro obě strany činí tři měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2.3. Poruší-li nájemce ustanovení odst. 1.3., 4.4. a 4.5 této smlouvy, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného nebo ceny služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem o více než 15 dní, považují toto smluvní strany za podstatné porušení smlouvy a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od smlouvy odstoupit s účinky odstoupení ode dne doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci.

2.4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizené prostory v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení, a to formou předávacího protokolu, v termínu nejpozději do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy. Neodevzdá-li nájemce pronajaté prostory pronajímateli do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednané výše nájemného a sjednané úhrady za poskytované paušální služby vypočtené za 1 kalendářní den, a to za každý den prodlení. Závazky vyplývající ze smlouvy, event. z předávacího protokolu, je nájemce povinen vyrovnat do třiceti dnů od skončení nájmu, není-li smlouvou nebo ujednáním obsaženým v předávacím protokolu sjednáno jinak.

III. Cenová a finanční ujednání

3.1. Cena nájemného za užívání předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně **1204,- Kč plus příslušná DPH**. Za období **od 5.února 2021 do 28.února 2021** uhradí nájemce alikvotní část měsíčního nájemného ve výši **1032,- Kč plus příslušná DPH**. Paušální cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně celkem **326,- Kč plus příslušná DPH**. Za období **od 5.února 2021 do 28.února 2021** uhradí nájemce alikvotní část paušální ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu ve výši **279,- Kč plus příslušná DPH**. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. Výpočet základního nájemného a paušálních cen služeb bez DPH je uveden v následující tabulce:

Počet/rozměry	nájem:		Paušální služby:			Předmět nájmu
	Kč/jednotku	celkem		Kč/ m ²	celkem	
30.10 m2	40,-	1204,-	Ostatní neregulované služby	10.82	326,-	Stavební bunka 21A
1	0	0				1x parkování zdarma

V paušální měsíční ceně ostatních služeb neregulovaných jsou zahrnuty úhrady nákladů související s provozem areálu a pronajatých prostor, např. odvoz komunálního odpadu, zimní úklid areálu.

3.2. Podkladem pro úhradu sjednané měsíční ceny nájmu je faktura pronajímatele (daňový doklad) vystavená vždy do 10. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo

zdanitelné plnění. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední den každého kalendářního měsíce po dobu trvání nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje vystavenou fakturu (daňový doklad) uhradit ve 14 denní lhůtě splatnosti počítané ode dne doručení faktury, a to na shora uvedený účet pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, nebo na jinou písemně dohodnutou zásilací adresu. Neuhradí-li nájemce měsíční cenu nájmu a služeb spojených s nájmem ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.3.

a) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši nájemného o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

b) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši paušální ceny ostatních neregulovaných služeb o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

c) Míra roční inflace za předchozí kalendářní rok bude stanovena na základě údajů zveřejněných v oficiálních publikacích Českého statistického úřadu, její výši doloží pronajímatel nájemci současně s oznámením učiněným podle odst. d) tohoto článku smlouvy.

d) Za účelem aktualizace nájemného nebo výše paušální ceny ostatních neregulovaných služeb, oznámí pronajímatel nájemci změnu této výše nejpozději do 31.ledna příslušného kalendářního roku. Takto stanovená výše nájemného a paušální ceny ostatních neregulovaných služeb bude nově sjednanou výší nájemného a paušální cenou ostatních neregulovaných služeb s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku.

3.4. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha, variabilní symb [REDAKCE] ve výši 1530,-- Kč, a to nejpozději do 30.dubna 2021. V případě, že nájemce kauci v plné výši v uvedeném termínu neuhradí, pozbývá tato smlouva platností.

3.5. Kauci složenou nájemcem je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci nejdéle do 30 dní od skončení platnosti nájemní smlouvy. Kauce nebude úročena. Pronajímatel je oprávněn při skončení platnosti nájemní smlouvy kauci použít bez souhlasu nájemce na úhradu dlužného nájemného a ceny služeb spojených s nájmem, jakož i na úhradu sjednaných úroků z prodlení, smluvních pokut a škod vzniklých pronajímateli v důsledku užívání pronajatých prostor nájemcem.

3.6. Na základě zvláštního ujednání s nájemcem učiněným při předání prostor pronajímateli v souvislosti s ukončením nájemního vztahu mohou být finanční prostředky ze složené kauce použity rovněž na úhradu posledního nájemného a ceny služeb spojených s nájmem.

3.7. Na základě písemné žádosti může pronajímatel nájemci, nebo jeho případnému podnájemci, udělit svůj písemný souhlas s umístěním sídla společnosti nájemce, nebo jeho podnájemce, na adrese předmětu nájmu, uvedeného v odst. 1.2. této smlouvy. Za poskytnutí písemného souhlasu s umístěním sídla společnosti nájemce nebo jeho podnájemce na adrese předmětu nájmu, a s tím spojené náklady, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázový paušální poplatek ve výši 6000,-- Kč plus příslušnou DPH. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním

předpisem bude výše DPH účtována podle příslušného právního předpisu. Pronajímatel vyúčtuje tento poplatek nájemci jednorázově jako součást faktury za nájemné a služby spojené s nájmem v příslušném kalendářním měsíci, ve kterém byl souhlas udělen.

3.8. Z titulu uzavření této nájemní smlouvy má nájemce právo užívat 1 bezplatně přidělená parkovací místa v areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Na základě písemné žádosti nájemce poskytne pronajímatel do užívání nájemci další jednotlivá placená parkovací místa v prostoru areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Cena za užívání jednoho placeného parkovacího místa je dohodnuta smluvními stranami v základní výši 200,- Kč plus příslušná DPH měsíčně. Platbu za placená parkovací místa bude pronajímatel účtovat nájemci jako součást pravidelné měsíční faktury za nájemné a služby spojené s nájmem. Pronajímatel je povinen předat všechna parkovací místa nájemci do užívání formou předávacího protokolu. Nájemce obdrží ke každému přidělenému parkovacímu místu tabulku k označení parkovaného vozidla, kterou bude nájemce vždy povinen umístit na viditelném místě v zaparkovaném vozidle. Všechna nájemci přidělená parkovací místa budou vyznačena v příloze č.2 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že smí parkovat pouze na jemu přidělených vyznačených místech, a že neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci formou předávacího protokolu, jehož součástí bude fotodokumentace předmětu nájmu.

4.2. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu seznámil, a je mu znám jeho stavební a technický stav, a tento považuje za vhodný pro účel nájmu a způsobilý k užívání

4.3. Nájemce je povinen

- a) užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému v čl. I, bod 1.4 této smlouvy;
- b) pokud bude nájemce v předmětu nájmu skladovat věci, je povinen je skladovat v souladu s platnými právními předpisy;
- c) užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby neomezil užívací práva ostatních nájemců užívajících jiné části areálu
- d) označit předmět nájmu názvem své obchodní firmy nebo jménem a příjmením fyzické osoby, a to vždy včetně uvedení identifikačního čísla (IČ). K označení pronajatých prostor je nájemce povinen využít plochy určené k tomuto účelu. Způsob označení pronajatých prostor je nájemce povinen předem předložit pronajímateli ke schválení. Pokud tak nájemce neučiní do 2 měsíců od data podpisu smlouvy, souhlasí nájemce s tím, aby pronajatý objekt označil správce objektu na náklady nájemce.
- e) umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly způsobu užívání předmětu nájmu, oprav, nebo prohlídky předmětu nájmu. Pro případ havárie nebo jiné nenadálé události předá nájemce správcí areálu náhradní klíče od předmětu nájmu.
- f) řádně hospodařit s předmětem nájmu a pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda a dojde-li ke škodě, za kterou nájemce odpovídá, tuto vlastním nákladem odstranit nebo uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Nájemce současně bere na vědomí, že v areálu platí přísný zákaz skládky.

- g) provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence v souladu s „Dohodou o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)“ – viz příloha č.3, která je smluvními stranami podepsána současně s touto nájemní smlouvou. V případě vzniku pojistné události je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele;
- h) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (např. úklid, čištění, malování, výměna žárovek, čištění okapů a odpadů apod.) a provádět drobné opravy závad v pronajatých objektech vlastním nákladem. Při vymezení pojmu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bude ve sporných případech a v případech výslovně neupravených v této smlouvě postupováno analogicky s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění.
- i) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provádět pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jejichž potřebu zjistil pronajímatel, jakož i strpět veškerá omezení v užívání pronajatých prostor, nutná pro provedení těchto oprav. Nesplněním těchto povinností pak nájemce odpovídá za škodu tím vzniklou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež byly včas pronajímateli nahlášeny.
- j) případné technické zhodnocení pronajatého majetku, které provedl nájemce na vlastní náklady se souhlasem pronajímatele, se nájemce zavazuje odepisovat ve smyslu platných právních předpisů. Způsob odpisů ČTK, kterému se nájemce zavazuje přizpůsobit, bude nájemci písemně oznámen následně po úplném dokončení všech prací a upřesnění skutečné výše nákladů. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli termín zahájení odepisování, a v případě ukončení nájmu nahlásit písemně pronajímateli zůstatek odepisování technického zhodnocení.

4.4. Nájemce není oprávněn provádět během trvání nájemní smlouvy stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s výše uvedenými změnami na předmětu nájmu pak nájemce tyto provádí vždy na vlastní náklady, a nemá nárok na úhradu těchto nákladů ani při skončení platnosti nájemní smlouvy. Případná potřebná povolení ke stavebním úpravám prováděných nájemcem se souhlasem pronajímatele ve vztahu k příslušným úřadům zajistí nájemce.

4.5. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě písemného souhlasu pronajímatele lze užívací právo třetí osobě zřídit pouze na dobu nájmu uvedenou v této smlouvě, popř. jejích dodatcích, a to formou písemné podnájemní smlouvy. Nájemce v tomto případě odpovídá za jednání podnájemce tak, jako kdyby věc užíval sám a je povinen informovat pronajímatele o osobách, s kterými uzavřel podnájemní smlouvu k předmětu nájmu a o předpokládané činnosti těchto osob v předmětu nájmu.

4.6. V případě finančních sankcí ze strany orgánů státní správy, event. jiných k tomu oprávněných orgánů, udělených pronajímateli v souvislosti s porušením povinnosti nájemce či jeho podnájemce, uhradí z toho vzniklou škodu pronajímateli nájemce.

4.7. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele:

- a) umístit a používat v pronajatých prostorech elektrické spotřebiče nad 2 kW a zařízení, která by znamenala změny v hospodaření s vodou (např. myčky nádobí apod.)
- b) umístit ve společných prostorách budovy pronajímatele ani na vnější části této budovy jakékoliv předměty. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním takových předmětů nese nájemce.

4.8. Nájemce je povinen udržovat v předmětu nájmu a jeho okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určené, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad bude nájemce umisťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, bude nájemce skladovat na místě k tomu určeném a označeném, a bude též zajišťovat vlastním nákladem jeho likvidaci v souladu s platnými právními předpisy, přičemž je nájemce povinen předložit pronajímateli vždy 1x za čtvrtletí potvrzení o jeho likvidaci. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli poplatek za odstranění odpadu a úklid ve výši rovnající se součtu nákladů pronajímatele spojených s odstraněním odpadu a úklidem předmětu nájmu a částky ve výši 30% těchto nákladů za administraci výše uvedeného opatření ze strany pronajímatele.

V. Vymezení některých pojmů

5.1. Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) Opravou – oprava nemovitostí, odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení.
- b) Údržbou – soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady.
- c) Revize – inspekční prohlídky a revize předepsané příslušnými platnými nařízeními vlády, vyhláškami nebo ČSN prováděné v čase a rozsahu daném těmito předpisy, např. kontrola spalinových cest (vyhl. 34/2016 Sb.).

VI. Ostatní ujednání

6.1. Nemovitost, ve které se pronajímané prostory nacházejí, je pojištěna pronajímatelem. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu nebo poškození věcí vnesených nájemcem způsobené třetí osobou. Nájemcem vnesené zařízení a vybavení je povinen pojistit nájemce na své náklady.

6.2. Smluvní strany považují veškeré skutečnosti uvedené v této smlouvě za důvěrné ve smyslu §1730, odst.2 Občanského zákoníku, pokud nejde přímo o obchodní tajemství dle §504 téhož zákona, a zavazují se tyto skutečnosti nesdělovat třetí straně bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany.

6.3. Obě smluvní strany se zavazují vzájemně se neprodleně informovat o případných změnách v označení smluvních stran, adresy sídla právnické osoby, případně adresy fyzické osoby - nájemce, dále o změnách v identifikačních číslech (IČ, DIČ), v předmětu podnikání, o změně osoby oprávněné jednat za smluvní stranu, jakož i o změnách v bankovním spojení a jiných změnách, které mohou mít vliv na plnění práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této smlouvy.

6.4. Pro účely této smlouvy se za doručenou považuje také zásilka (dopis, oznámení), kterou adresát odmítl převzít, nebo která byla pro adresáta uložena provozovatelem poštovní služby na poště a adresát zásilku nepřevzal během úložní doby, jakož i zásilka kterou nemohl provozovatel poštovní služby adresátovi doručit z důvodů, že se adresát odstěhoval bez

uvedení nové adresy. V takovém případě je doručení účinné dnem, kdy se odesílateli vrátí od provozovatele poštovní služby zásilka jako nedoručená.

6.5. Obě smluvní strany se v souladu s § 89a Občanského soudního řádu dohodly, že místně příslušným soudem prvního stupně pro projednání případného soudního sporu o nárocích vyplývajících z této smlouvy bude obecný soud pronajímatele.

6.6. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou a platnosti nabývají podpisem obou smluvních stran.

6.7. V případech, kdy vzájemná práva a povinnosti smluvních stran nejsou výslovně upravena touto smlouvou, bude postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění s vyloučením aplikace ustanovení § 2315 občanského zákoníku

6.8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž obdrží pronajímatel a nájemce každý jedno paré.

6.9. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a jako takovou ji stvrzují svými podpisy.

6.10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinností smlouva nabývá dnem **5. února 2021**

6.11. Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu jsou tyto přílohy:

Příloha č.1 – Výpis z živnostenského rejstříku

Příloha č.2 – Situační plán

Příloha č.3 – Dohoda o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)

Příloha č.4 – Zásady provozního režimu v pronajatých prostorech ČTK



Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 28.02.2021 14:18:35

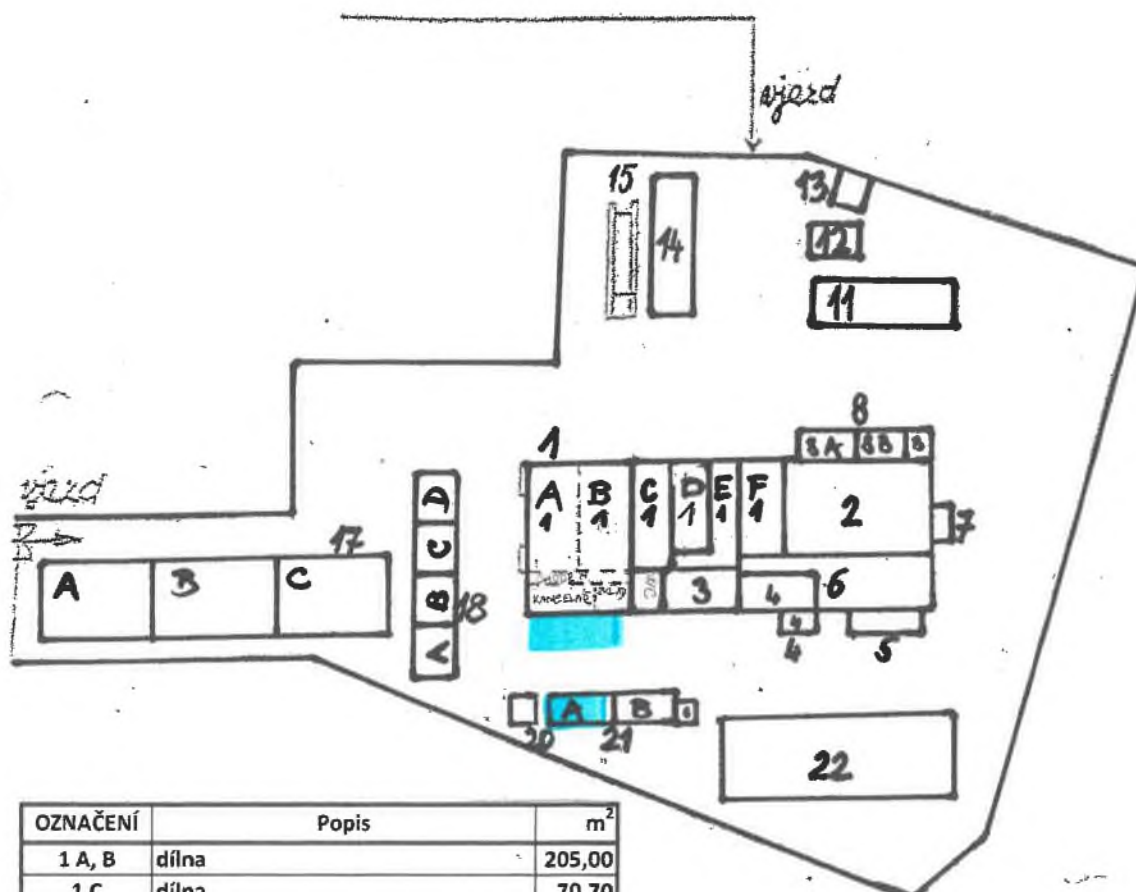
Jméno a příjmení: **Vladimír Linhart**
Datum narození: **01.06.1962**
Občanství: **Česká republika**
Adresa sídla: **Archeologická 1883/4, 155 00, Praha 5 - Stodůlky**
Identifikační číslo osoby: **66896720**

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Zednictví**
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**
Vznik oprávnění: **22.11.2004**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 13**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

Schema a soupis objektů


OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílna	205,00
1 C	dílna	70,70
1 D	dílna	56,00
1 E, F	dílna	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vchod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

DOHODA

o zajištění požární ochrany (PO) a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a technických zařízení (BOZP).

I.1

Smluvní strany

1. **Česká tisková kancelář**, Praha 1, Opletalova 5/7, zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**, (dále jen „pronajímatel“)
2. **VLADIMÍR LINHART**, Archeologická 1883/4, 155 00 Praha 5 Stodůlky, (dále jen „nájemce“).

II.

Předmět dohody

Předmětem dohody je stanovení povinností pronajímatele nájemci na úseku PO a BOZP v pronajatých prostorách užívaných nájemcem na základě nájemní smlouvy ze dne:

..... 11. 3. 2021

1. **Nájemce je povinen:** Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události (např. porušení rozvodu el. energie, vody, topení apod.).
2. Nájemce je povinen zabezpečovat v pronajatých prostorách dodržování platných předpisů požární ochrany (PO), především pak zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., (vyhláška o prevenci PO) a souvisejících českých technických norem PO a pokynů pronajímatele týkajících se zajištění požární ochrany objektu, zejména zpracování dokumentace o začlenění do kategorie činností, včetně seznámení svých zaměstnanců a ostatních osob, které se zdržují s jeho vědomím v pronajatých prostorách se způsobem vyhlášení požárního poplachu, hasebními prostředky na pracovišti a jejich použitím a s evakuací osob z objektu.
3. Nájemce je povinen umožnit jedenkrát do roka provedení preventivní kontroly požární ochrany pronajatých prostor pověřenému zástupci pronajímatele a poskytnout mu požadované informace týkající se této kontroly.
4. Nájemce je povinen v případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
5. Nájemce je povinen zajišťovat předepsané revize, kontroly a prohlídky a požárně nezávadný stav u všech technických zařízení, která jsou v jeho vlastnictví a jsou instalována a používána v pronajatých prostorách, především pak elektrických spotřebičů během jejich používání dle ČSN 33 1600 ed.2.
6. Nájemce je povinen neprodleně oznámit vznik požáru pronajímateli a to i v případě, že byl požár uhašen a nevznikla žádná škoda.

7. V případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
8. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem v tomto prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu § 101 - 108 zákoníku práce č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

III.

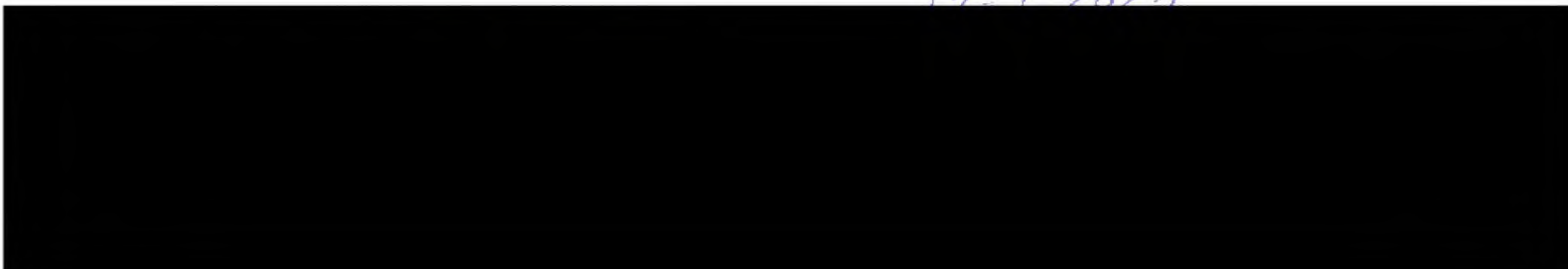
Ostatní ujednání

1. Za zajištění požární ochrany a bezpečnosti práce ve shora uvedeném rozsahu v pronajímaných prostorách odpovídá za nájemce u právnické osoby statutární orgán a u podnikající fyzické osoby tato osoba nebo její odpovědný zástupce.
2. U instalovaných věcných prostředků požární ochrany, přenosných hasicích přístrojů, které si instaluje nájemce, zajišťuje revize nájemce na své náklady.
3. V pronajatých prostorách může být používán samostatný přímotopný nebo jiný spotřebič pouze po písemném odsouhlasení pronajímatelem na základě žádosti a musí se jednat o schválený typ. Předání pronajatých prostor nájemci bylo uskutečněno podle předávacího protokolu.
4. Tato dohoda je sepsána ve dvou vyhotoveních z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno. Veškeré změny nebo dodatky k této dohodě musí být provedeny písemně, jinak jsou neplatné.

V Praze dne

J. B. 2022

12. 7. 2022



ZÁSADY PROVOZNÍHO REŽIMU V PRONAJATÝCH PROSTORÁCH K PODNIKÁNÍ V BUDOVÁCH ČTK

V návaznosti na uzavřenou smlouvu o nájmu prostor k podnikání bere nájemce na vědomí dále uvedené „Zásady provozního režimu“ a jejich dodržování stvrzuje svým podpisem

1. Správa majetku

Správu areálu Praha 10 – Štěrboholy zajišťuje ČTK prostřednictvím správce. V případě mimořádných okolností, tj. ohrožení bezpečnosti zaměstnanců, požáru či jiné havárie, jej informujte bez zbytečného prodlení. V těchto a podobných případech je třeba se řídit pokyny uvedenými v „Dohodě o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany“ – viz příslušná příloha nájemní smlouvy.

2. Režim klíčů

Nájemce ve vlastním zájmu a z bezpečnostních důvodů předá náhradní klíč (klíče) od pronajatého prostoru správci, který je oprávněn v případě mimořádných událostí tento klíč použít ke vstupu do prostor, a následně je povinen o tom informovat nájemce.

3. Režim pohybu majetku, materiálu, zboží

Přesun majetku, materiálu, zboží provádí nájemci hlavním vstupem do areálu. Za každý majetek, který je vyvážen nebo odvážen z areálu odpovídá nájemce. Hromadné přesuny v rámci stěhování, jakož i případný odvoz sutě nebo odpadového materiálu, budou správci oznamovány předem příslušnými organizátory či samotným nájemcem a proběhnou v termínu odsouhlaseném správcem budovy.

4. Třídění odpadu a zacházení s odpadem

Nájemci jsou povinni v budovách a na pozemcích ČTK třídit odpad takto:

- ostatní směsný odpad (vyváží se každý čtvrtek)
- plasty (vyváží se každé liché úterý).

Nájemci jsou povinni udržovat v pronajatých prostorách a na přidělených pozemcích a jejich okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určené, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad budou nájemci umisťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, jsou nájemci povinni skladovat na místech k tomu určených a označených. Při jejich odvozu a likvidaci jsou nájemci povinni se řídit pravidly uvedenými v bodě 3 .

5. Zákaz kouření

V budovách a na pozemcích ČTK platí zákaz kouření.

6. Odečty podružného měření elektřiny

Odečty vody a elektřiny se provádějí každý měsíc vždy 1.pracovní den v měsíci. Odečty podružného měření elektřiny se provádějí tak, že nájemce pošle správci areálu foto aktuálního

stavu podružného elektroměru na tel.číslo 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci 1.pracovní den v měsíci mezi 15.00 -16.00 hodin přístup k podružnému elektroměru.

7. Parkování v areálu

Z titulu uzavření nájemní smlouvy mají nájemci právo užívat jim přidělená parkovací místa v areálu ČTK. Nájemci jsou povinni označit každé parkované vozidlo na viditelném místě tabulkou, kterou obdrží při převzetí parkovacího místa do užívání. Nájemci, jejich zaměstnanci a návštěvy smí parkovat pouze na jim přidělených vyznačených místech, a neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat.

8. Provoz areálu

Do areálu ČTK, vstupují oprávněné osoby (nájemci, jejich zaměstnanci, nebo návštěvy) pouze hlavním vchodem. Areál je přes noc zamčený, nájemci při odchodu po 18.00 zamykají hlavní vstup, a ráno při příchodu první přechozí vchod odemkne.

Informace o kontaktních osobách pronajímatele

1) nájemní vztahy jsou v kompetenci ekonomického ředitele ČTK

Ing. Vladislav Slabý, telefon 222 098 218

2) odbor hospodářské správy

Vendula Černá, Dis., telefon 222 098 204

a) referát správy majetku s pověřením projednávat záležitosti nájemních vztahů

Ing. Jitka Bažantová, telefon 222 098 228

**Výše uvedení sídlí v budově Praha 1, Opletalova 5 – tel. ústředna 2220 98 111.
(Provolba – 2220 98 + linka)**

b) správa areálu

Martin Hrabě - správce areálu, telefon 606 694 309

DODATEK č.1
ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání v Praze 10, Štěrboholy
ze dne 11.3.2021

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,
IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,
zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha, č.ú. [redacted]
(dále jen pronajímatel)

a

2. VLADIMÍR LINHART

se sídlem Archeologická 1883/4, 155 00 Praha 5 Stodůlky,
email: vlada.linhart@email.cz; tel. 734474178
IČ: 66896720

Nájemce není plátcem DPH

způsobilost nájemce k podnikání ve smyslu obecných předpisů byla prokázána Výpisem
z živnostenského rejstříku – příloha č.1.
(dále jen nájemce)

se dohodly na následujícím znění tohoto dodatku:

I.

1.Článek I.odst. 1.2. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým odstavcem tohoto znění:

1.2. Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikovaného v čl.1 1. smlouvy, resp. prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- stavební buňka č. 21 A o výměře 30,10 m2,
- 1x venkovní parkovací místo (zdarma),
- 2x venkovní parkovací místo (placené)

uvedené na situačním plánu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

2. Článek III.odst. 3.1. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým odstavcem tohoto znění:

3.1. Cena nájemného za užívání předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně **1204,- Kč plus příslušná DPH**. Cena nájemného za užívání dvou placených parkovacích míst byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně celkem **400,- Kč plus příslušná DPH**. Paušální cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně celkem **326,- Kč plus příslušná DPH**. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. Výpočet základního nájemného a paušálních cen služeb bez DPH je uveden v následující tabulce:

Počet/rozměr	nájem:		Předmět nájmu	Paušální služby:		
	Kč/jednotku	celkem			Kč/ m ²	celkem
30,10 m2	40,-	1204,-	Stavební buňka 21A	Ostatní neregulované služby	10,82	326,-
1	0	0	1x parkování zdarma			
2	200,-	400,-	2x placené parkovací místo			

V paušální měsíční ceně ostatních služeb neregulovaných jsou zahrnuty úhrady nákladů související s provozem areálu a pronajatých prostor, např. odvoz komunálního odpadu, zimní úklid areálu.

3. Článek III. odst. 3.4. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým odstavcem tohoto znění:

3.4. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli kauci ve výši 4530,- Kč. Smluvní strany souhlasí s tím, že na úhradu kauce bude převedena částka 1530,- Kč, složená nájemcem ke smlouvě o nájmu ze dne 11.3.2021. Rozdíl ve výši 3000,- Kč složí nájemce na účet pronajímatele [redacted] vedený UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha, variabilní symbol [redacted], aby byl uhrazen nejpozději v den podpisu tohoto dodatku č.1. V případě, že nájemce doplatek kauce v plné výši v uvedeném termínu neuhradí, pozbývá tento dodatek platnosti.

4. Za článek III. odst. 3.11. smlouvy se vkládá nový odstavec 3.11.A. tohoto znění:

3.11.A. Nájemce není oprávněn využívat jiná parkovací místa, než má pronajatá, a to ani na přechodnou dobu. Nájemce bere na vědomí, že pokud pronajímatel zjistí, že nájemce využívá jiná parkovací místa, než jsou mu přidělena, je oprávněn bez předchozího upozornění účtovat za ně nájemci úhradu za užívání ve výši 500,- Kč plus příslušná DPH za každé jedno parkovací místo a každý i započatý jeden den užívání. O nevhodném parkování bude pořízena fotodokumentace a zaslána nájemníkovi.

II.

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. října 2021.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.
3. Ostatní ustanovení shora uvedené nájemní smlouvy zůstávají v platnosti beze změn.
4. Nedílnou součástí tohoto dodatku je příloha č.1 – výpis z živnostenského rejstříku a příloha č.2 – situační plánek.

V Praze dne:

8.11.21

V Praze dne:

19.10.2021

Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 19.10.2021 09:01:21

Jméno a příjmení: **Vladimír Linhart**
Datum narození: **01.06.1962**
Občanství: **Česká republika**
Adresa sídla: **Archeologická 1883/4, 155 00, Praha 5 - Stodůlky**
Identifikační číslo osoby: **66896720**

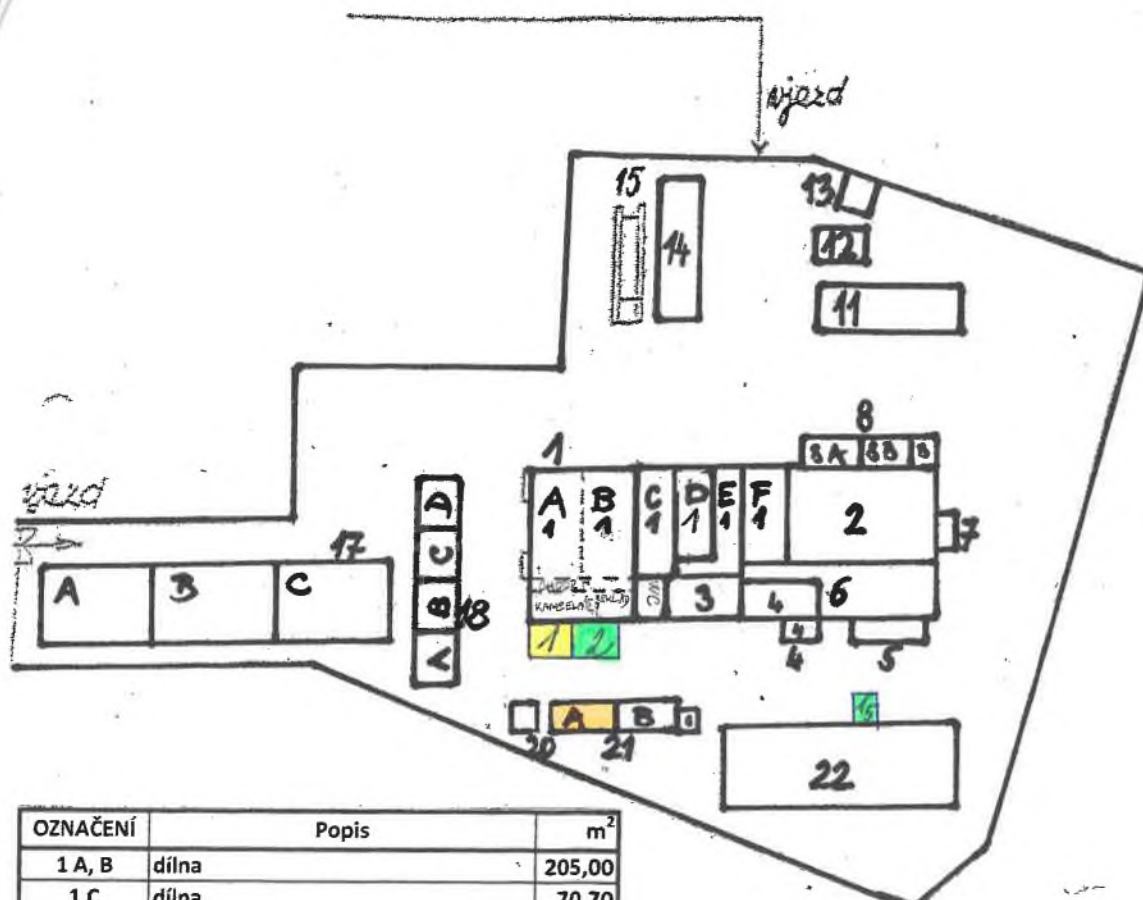
Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Zednictví**
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**
Vznik oprávnění: **22.11.2004**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 13**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

Schéma a soupis objektů



OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílna	205,00
1 C	dílna	70,70
1 D	dílna	56,00
1 E, F	dílna	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vcod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

1x parkovací místo (zdarma)

2x parkovací místo (placeme)

Název nájemce: Vladimír Linhart
 Číslo nájemní smlouvy: 147/21/11
 Platnost smlouvy: od 5.2.2021

s účinností od 1.1.2026

infl.koef. 1,025

PLOCHY						NÁJEMNÉ		OSTATNÍ NEREGULOVANÉ SLUŽBY + ENERGIE			
budova	NP	nístnosti	rozměry/m2	typ	středisko	nájemné Kč/m2:	celkem Kč	položka	Kč/m2	celkem Kč	poznámka
Štěrboholy		21A	30,10	S	147	46,45	1 398,00	ost. nereg. služby	13,04	393,00	paušální poplatek
CELKEM			30,10			1 398,00		393,00			

parkovací místo placené 2,00 200,00 400,00

(2, 15)

parkovací místo zdarma 1,00 0,00 0,00

(1)

CELKEM NÁJEM + OST. NEREG. SLUŽBY + PARKOVÁNÍ 2 191,00

JISTOTA 0,00

částky jsou uvedeny za 1 měsíc v Kč bez DPH

inflace nájemné ANO

inflace na ostatní neregulované služby ANO

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění,
uzavřená mezi smluvními stranami

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,

IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,

zastoupená ekonomickým ředitelem Ing. Vladislavem Slabým

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

2. LogiMap s.r.o.

se sídlem Jeremiášova 947/16, 155 00 Praha 5,

email: albert@logimap.cz, fakturace@logimap.cz

tel. 773480001

IČ: 24740811, DIČ: CZ24740811

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložce 170431

zastoupená jednatelem společnosti panem Ing. Albertem Anisimovem,

způsobilost nájemce k podnikání ve smyslu obecných předpisů byla prokázána Výpisem

z obchodního rejstříku - příloha č.1.

(dále jen nájemce)

I. Předmět smlouvy a účel nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem areálu - nemovitostí, zapsaných na LV č. 48 pro k.ú. Štěrboholy u Katastrálního úřadu pro hl.m.Prahu, Katastrální pracoviště Praha, tj.:

- parcela č.158/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1042 m² na které se nachází stavební objekt č.p. 56, využívaný jako jiná stavba. Objekt se skládá z prostorů garáží, kanceláří, sociálních zařízení, bývalé kompresorovny, bývalé kotelny a skladových prostor;

- parcela č.158/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m², na které se nachází přízemní zděná stavba bez č.p., využívaná jako garáž (čtyři dvojgaráže);

- parcela č.158/1 – ostatní plocha o výměře 5739 m², využívaná jako manipulační plocha, na které se nacházejí vedlejší stavby: 7 plechových skladů, 1 sklad kovové konstrukce, 1 textilní hala s ocelovou konstrukcí a bývalá stavební buňka;

- parcela č.183/2 – ostatní plocha o výměře 149 m² využívaná jako neplodná půda.

1.2. Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikovaného v čl.1.1. smlouvy, resp. prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- zděná garáž č. 18 D o výměře 36 m²,

- dílna v hlavní budově č.1 C o výměře 70,70 m²

- 4x venkovní parkovací místo (zdarma)

uvedené na situačním plánu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

1.3. Předmět nájmu bude využíván nejvýše následujícím počtem osob: ...2... Nájemce je povinen bez zbytečného prodlení nahlásit pronajímateli každou změnu v počtu osob, využívajících předmět nájmu.

1.4. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory jako dílnu, sklady a parkovací místa, a to pouze k činnosti, které jsou v souladu s jejich stavebně-technickým určením a s platnými právními předpisy, vztahujícími se k předmětu podnikání nájemce uvedenému na živnostenském oprávnění, resp. výpisu z obchodního rejstříku. Hodlá-li nájemce změnit

v pronajatém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití pronajatých prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

1.5. Mimo práva užívat výše uvedené prostory má nájemce právo užívat vstup do areálu přes hlavní bránu a společné sociální zařízení v areálu.

II. Doba nájmu, jeho počátek a ukončení

2.1. Nájem uvedených prostor **počíná dnem 15.listopadu a je sjednán na dobu neurčitou.**

2.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta pro obě strany činí tři měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2.3. Poruší-li nájemce ustanovení odst. 1.4., 4.4. a 4.5 této smlouvy, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného nebo ceny služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem o více než 15 dní, považují tyto smluvní strany za podstatné porušení smlouvy a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od smlouvy odstoupit s účinky odstoupení ode dne doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci.

2.4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizené prostory v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení, a to formou předávacího protokolu, v termínu nejpozději do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy. Neodevzdá-li nájemce pronajaté prostory pronajímateli do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednané výše nájemného a sjednané úhrady za poskytované paušální služby vypočtené za 1 kalendářní den, a to za každý den prodlení. Závazky vyplývající ze smlouvy, event. z předávacího protokolu, je nájemce povinen vyrovnat do třiceti dnů od skončení nájmu, není-li smlouvou nebo ujednáním obsaženým v předávacím protokolu sjednáno jinak.

III. Cenová a finanční ujednání

3.1. Cena nájemného za užívání předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně **12251,-- Kč plus příslušná DPH.** Za období **od 15.listopadu 2021 do 30.listopadu 2021** uhradí nájemce alikvotní část měsíčního nájemného ve výši **6534,-- Kč plus příslušná DPH.** Paušální cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně celkem **901,-- Kč plus příslušná DPH.** Za období **od 15.listopadu 2021 do 30.listopadu 2021** uhradí nájemce alikvotní část paušální ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu ve výši **481,-- Kč plus příslušná DPH.** Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. Výpočet základního nájemného a paušálních cen služeb bez DPH je uveden v následující tabulce:

Počet/rozměry	nájem:		Paušální služby:			Předmět nájmu
	Kč/jednotku	celkem	Ostatní neregulované služby	Kč/ m ²	celkem	
36 m2	85,--	3060,--		3,78	136,--	Garáž 18D
70,70 m2	130,--	9191,--		10,82	465,--	Dílna I C
CELKEM	Nájemné	12251,--		služby	901,--	
4	0	0				4x parkování zdarma

V paušální měsíční ceně ostatních služeb neregulovaných jsou zahrnuty úhrady nákladů související s provozem areálu a pronajatých prostor, např. odvoz komunálního odpadu, zimní úklid areálu.

3.2. Podkladem pro úhradu sjednané měsíční ceny nájmu je faktura pronajímatele (daňový doklad) vystavená vždy do 10. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední den každého kalendářního měsíce po dobu trvání nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje vystavenou fakturu (daňový doklad) uhradit ve 14 denní lhůtě splatnosti počítané ode dne doručení faktury, a to na shora uvedený účet pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, nebo na jinou písemně dohodnutou zásilací adresu. Neuhradí-li nájemce měsíční cenu nájmu a služeb spojených s nájmem ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.3.

a) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy, poprvé od 1.1.2023, upravit sjednanou výši nájemného o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

b) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši paušální ceny ostatních neregulovaných služeb o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

c) Míra roční inflace za předchozí kalendářní rok bude stanovena na základě údajů zveřejněných v oficiálních publikacích Českého statistického úřadu, její výši doloží pronajímatel nájemci současně s oznámením učiněným podle odst. d) tohoto článku smlouvy.

d) Za účelem aktualizace nájemného nebo výše paušální ceny ostatních neregulovaných služeb, oznámí pronajímatel nájemci změnu této výše nejpozději do 31.ledna příslušného kalendářního roku. Takto stanovená výše nájemného a paušální ceny ostatních neregulovaných služeb bude nově sjednanou výší nájemného a paušální cenou ostatních neregulovaných služeb s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku.

3.4. Pro **odběr elektrické energie** je pro pronajaté prostory instalováno **samostatné podružné měřidlo**. Dodavatel el.energie bude fakturovat pronajímateli spotřebu elektrické energie pro celý areál, a cena pro jednotlivé nájemce bude potom rozúčtována podle spotřeby uvedené na jejich podružných měřidlech. Náklady na spotřebu elektrické energie plus příslušnou DPH bude po obdržení faktur od dodavatelů fakturovat pronajímatel nájemci, ve skutečné výši, na základě pravidelných měsíčních odečtů v rámci zpracované energetické bilance, která bude tvořit přílohu faktury. Rozdíl mezi spotřebou na hlavním elektroměru a součtem spotřeb na podružných měřidlech uhradí nájemce v poměru odpovídajícímu ploše předmětu nájmu k celkové pronajaté ploše areálu. Podružná měřidla budou zaplombována, a pokud bude na některých podružných měřidlech zjištěno porušení plomby, bude tento rozdíl mezi spotřebou na hlavním elektroměru a součtem spotřeb na podružných měřidlech předložen k úhradě příslušným nájemcům s porušenou plombou. Odečty podružných měřidel elektriny se budou provádět každý měsíc vždy 1.pracovní den v měsíci, a to tak, že každý nájemce pošle foto aktuálního stavu na svém podružném měřidle na tel.číslo správce areálu 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci areálu 1.pracovní den v měsíci mezi 15.00 -16.00 hodinou přístup k podružnému měřidlu.

3.5. Náklady na dodávku vodného plus příslušnou DPH bude fakturovat pronajímatel nájemci na základě pravidelných měsíčních odečtů hlavního vodoměru, a obdrženejších faktur od dodavatelů. Cena vodného pro jednotlivé nájemce bude rozúčtována podle počtu osob užívajících předmět nájmu, uvedených v odst. 1.3. smlouvy, v poměru odpovídajícímu počtu osob užívajících předmět nájmu k celkovému počtu osob užívajících celkovou pronajatou plochu areálu.

3.6. Podkladem pro úhradu nákladů na spotřebu elektrické energie a vodného bude faktura (daňový doklad), vystavená pronajímatelem vždy do konce měsíce, následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Fakturu se nájemce zavazuje uhradit ve stanovené lhůtě splatnosti na účet uvedený na faktuře. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. Neuhradí-li nájemce fakturu za spotřebu elektrické energie a vodného ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.7. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha, variabilní symbol [REDAKCE] ve výši 39 456,-- Kč, a to nejpozději do 10 dnů od data podpisu této smlouvy. V případě, že nájemce kauci v plné výši v uvedeném termínu neuhradí, pozbývá tato smlouva platnosti.

3.8. Kauci složenou nájemcem je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci nejdéle do 30 dní od skončení platnosti nájemní smlouvy. Kauce nebude úročena. Pronajímatel je oprávněn při skončení platnosti nájemní smlouvy kauci použít bez souhlasu nájemce na úhradu dlužného nájemného a ceny služeb spojených s nájmem, jakož i na úhradu sjednaných úroků z prodlení, smluvních pokut a škod vzniklých pronajímateli v důsledku užívání pronajatých prostor nájemcem

3.9. Na základě zvláštního ujednání s nájemcem učiněným při předání prostor pronajímateli v souvislosti s ukončením nájemního vztahu mohou být finanční prostředky ze složené kauce použity rovněž na úhradu posledního nájemného a ceny služeb spojených s nájmem.

3.10. Na základě písemné žádosti může pronajímatel nájemci, nebo jeho případnému podnájemci, udělit svůj písemný souhlas s umístěním sídla společnosti nájemce, nebo jeho podnájemce, na adrese předmětu nájmu, uvedeného v odst. 1.2. této smlouvy. Za poskytnutí písemného souhlasu s umístěním sídla společnosti nájemce nebo jeho podnájemce na adrese předmětu nájmu, a s tím spojené náklady, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázový paušální poplatek ve výši 6000,-- Kč plus příslušnou DPH. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude výše DPH účtována podle příslušného právního předpisu. Pronajímatel vyúčtuje tento poplatek nájemci jednorázově jako součást faktury za nájemné a služby spojené s nájmem v příslušném kalendářním měsíci, ve kterém byl souhlas udělen.

3.11. Z titulu uzavření této nájemní smlouvy má nájemce právo užívat ...4... bezplatně přidělená parkovací místa v areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Na základě písemné žádosti nájemce poskytne pronajímatel do užívání nájemci další jednotlivá placená parkovací místa v prostoru areálu ČTK, která budou specifikována v čl.1.1. smlouvy. Cena za užívání jednoho placeného parkovacího místa je dohodnuta smluvními stranami v základní výši 200,- Kč plus příslušná DPH měsíčně. Platbu za placená parkovací místa bude pronajímatel účtovat nájemci jako součást pravidelné měsíční faktury za nájemné a služby spojené s nájmem. Pronajímatel je povinen předat všechna parkovací místa nájemci do užívání formou předávacího protokolu. Nájemce obdrží ke každému přidělenému parkovacímu místu tabulku k označení parkovaného vozidla, kterou bude nájemce vždy povinen umístit na viditelném místě v zaparkovaném vozidle. Všechna nájemci přidělená parkovací místa budou vyznačena v příloze č.2 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že

smí parkovat pouze na jemu přidělených vyznačených místech, a že neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat. Nájemce není oprávněn využívat jiná parkovací místa, než má pronajatá, a to ani na přechodnou dobu. Nájemce bere na vědomí, že pokud pronajímatel zjistí, že nájemce využívá jiná parkovací místa, než jsou mu přidělena, je oprávněn bez předchozího upozornění účtovat za ně nájemci úhradu za užívání ve výši 500,- Kč plus příslušná DPH za každé jedno parkovací místo a každý i započatý jeden den užívání. O nevhodném parkování bude pořízena fotodokumentace a zaslána nájemníkovi.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci formou předávacího protokolu, jehož součástí bude fotodokumentace předmětu nájmu.

4.2. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu seznámil, a je mu znám jeho stavební a technický stav, a tento považuje za vhodný pro účel nájmu a způsobilý k užívání

4.3. Nájemce je povinen

- a) užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému v čl. I, bod 1.4 této smlouvy;
- b) pokud bude nájemce v předmětu nájmu skladovat věci, je povinen je skladovat v souladu s platnými právními předpisy;
- c) užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby neomezil uživatelská práva ostatních nájemců, užívajících jiné části areálu
- d) označit předmět nájmu názvem své obchodní firmy nebo jménem a příjmením fyzické osoby, a to vždy včetně uvedení identifikačního čísla (IČ). K označení pronajatých prostor je nájemce povinen využít plochy určené k tomuto účelu. Způsob označení pronajatých prostor je nájemce povinen předem předložit pronajímateli ke schválení. Pokud tak nájemce neučiní do 2 měsíců od data podpisu smlouvy, souhlasí nájemce s tím, aby pronajatý objekt označil správce objektu na náklady nájemce.
- e) umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly způsobu užívání předmětu nájmu, oprav, nebo prohlídky předmětu nájmu. Pro případ havárie nebo jiné nenadálé události předá nájemce správci areálu náhradní klíče od předmětu nájmu.
- f) řádně hospodařit s předmětem nájmu a pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda a dojde-li ke škodě, za kterou nájemce odpovídá, tuto vlastním nákladem odstranit nebo uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Nájemce současně bere na vědomí, že v areálu platí přísný zákaz skládky.
- g) provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence v souladu s „Dohodou o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)“ – viz příloha č.3, která je smluvními stranami podepsána současně s touto nájemní smlouvou. V případě vzniku pojistné události je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele;
- h) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (např. úklid, čištění, malování, výměna žárovek, čištění okapů a odpadů apod.) a provádět drobné opravy závad v pronajatých objektech vlastním nákladem. Při vymezení pojmu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bude ve sporných případech a v případech výslovně neupravených v této smlouvě postupováno analogicky s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění.

- i) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provádět pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jejichž potřebu zjistil pronajímatel, jakož i strpět veškerá omezení v užívání pronajatých prostor, nutná pro provedení těchto oprav. Nesplněním těchto povinností pak nájemce odpovídá za škodu tím vzniklou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež byly včas pronajímateli nahlášeny.
- j) případné technické zhodnocení pronajatého majetku, které provedl nájemce na vlastní náklady se souhlasem pronajímatele, se nájemce zavazuje odepisovat ve smyslu platných právních předpisů. Způsob odpisů ČTK, kterému se nájemce zavazuje přizpůsobit, bude nájemci písemně oznámen následně po úplném dokončení všech prací a upřesnění skutečné výše nákladů. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli termín zahájení odepisování, a v případě ukončení nájmu nahlásit písemně pronajímateli zůstatek odepisování technického zhodnocení.

4.4. Nájemce není oprávněn provádět během trvání nájemní smlouvy stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s výše uvedenými změnami na předmětu nájmu pak nájemce tyto provádí vždy na vlastní náklady, a nemá nárok na úhradu těchto nákladů ani při skončení platnosti nájemní smlouvy. Případná potřebná povolení ke stavebním úpravám prováděným nájemcem se souhlasem pronajímatele ve vztahu k příslušným úřadům zajistí nájemce.

4.5. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě písemného souhlasu pronajímatele lze užívací právo třetí osobě zřídit pouze na dobu nájmu uvedenou v této smlouvě, popř. jejích dodatcích, a to formou písemné podnájemní smlouvy. Nájemce v tomto případě odpovídá za jednání podnájemce tak, jako kdyby věc užíval sám a je povinen informovat pronajímatele o osobách, s kterými uzavřel podnájemní smlouvu k předmětu nájmu a o předpokládané činnosti těchto osob v předmětu nájmu.

4.6. V případě finančních sankcí ze strany orgánů státní správy, event. jiných k tomu oprávněných orgánů, udělených pronajímateli v souvislosti s porušením povinnosti nájemce či jeho podnájemce, uhradí z toho vzniklou škodu pronajímateli nájemce.

4.7. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele:

- a) umístit a používat v pronajatých prostorech elektrické spotřebiče nad 2 kW a zařízení, která by znamenala změny v hospodaření s vodou (např. myčky nádobí apod.)
- b) umístit ve společných prostorách budovy pronajímatele ani na vnější části této budovy jakékoliv předměty. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním takových předmětů nese nájemce.

4.8. Nájemce je povinen udržovat v předmětu nájmu a jeho okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určené, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad bude nájemce umísťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, bude nájemce skladovat na místě k tomu určeném a označeném, a bude též zajišťovat vlastním nákladem jeho likvidaci v souladu s platnými právními předpisy, přičemž je nájemce povinen předložit pronajímateli vždy 1x za čtvrtletí potvrzení o jeho likvidaci. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli poplatek za odstranění odpadu a úklid ve výši rovnající se součtu nákladů pronajímatele spojených s odstraněním odpadu a úklidem předmětu nájmu a částky ve výši 30% těchto nákladů za administraci výše uvedeného opatření ze strany pronajímatele.

V. Vymezení některých pojmů

5.1. Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) Opravou – oprava nemovitostí, odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení.
- b) Údržbou – soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady.
- c) Revize – inspekční prohlídky a revize předepsané příslušnými platnými nařízeními vlády, vyhláškami nebo ČSN prováděné v čase a rozsahu daném těmito předpisy, např. kontrola spalinových cest (vyhl. 34/2016 Sb.).

VI. Ostatní ujednání

6.1. Nemovitost, ve které se pronajímané prostory nacházejí, je pojištěna pronajímatelem. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu nebo poškození věcí vnesených nájemcem způsobené třetí osobou. Nájemcem vnesené zařízení a vybavení je povinen pojistit nájemce na své náklady.

6.2. Smluvní strany se v souladu s ust. § 7a odst. 9 zák. č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií dohodly, že průkaz energetické náročnosti nebudou opatřovat.

6.3. Smluvní strany považují veškeré skutečnosti uvedené v této smlouvě za důvěrné ve smyslu § 1730, odst. 2 Občanského zákoníku, pokud nejde přímo o obchodní tajemství dle § 504 téhož zákona, a zavazují se tyto skutečnosti nesdělovat třetí straně bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany.

6.4. Obě smluvní strany se zavazují vzájemně se neprodleně informovat o případných změnách v označení smluvních stran, adresy sídla právnické osoby, případně adresy fyzické osoby - nájemce, dále o změnách v identifikačních číslech (IČ, DIČ), v předmětu podnikání, o změně osoby oprávněné jednat za smluvní stranu, jakož i o změnách v bankovním spojení a jiných změnách, které mohou mít vliv na plnění práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této smlouvy.

6.5. Pro účely této smlouvy se za doručenou považuje také zásilka (dopis, oznámení), kterou adresát odmítl převzít, nebo která byla pro adresáta uložena provozovatelem poštovní služby na poště a adresát zásilku nepřevzal během úložní doby, jakož i zásilka kterou nemohl provozovatel poštovní služby adresátovi doručit z důvodů, že se adresát odstěhoval bez uvedení nové adresy. V takovém případě je doručení účinné dnem, kdy se odesílateli vrátí od provozovatele poštovní služby zásilka jako nedoručená.

6.6. Obě smluvní strany se v souladu s § 89a Občanského soudního řádu dohodly, že místně příslušným soudem prvního stupně pro projednání případného soudního sporu o nárocích vyplývajících z této smlouvy bude obecný soud pronajímatele.

6.7. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou a platnosti nabývají podpisem obou smluvních stran.

6.8. V případech, kdy vzájemná práva a povinnosti smluvních stran nejsou výslovně upravena touto smlouvou, bude postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění s vyloučením aplikace ustanovení § 2315 občanského zákoníku

6.9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž obdrží pronajímatel a nájemce každý jedno paré.

6.10. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a jako takovou ji stvrzují svými podpisy.

6.11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinností smlouva nabývá dnem **15. listopadu 2021.**

6.12. Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu jsou tyto přílohy:

Příloha č.1 – Výpis z Obchodního rejstříku

Příloha č.2 – Situační plán

Příloha č.3 – Dohoda o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)

Příloha č.4 - Zásady provozního režimu v pronajatých prostorech ČTK

V Praze dne: *02.11.2021*

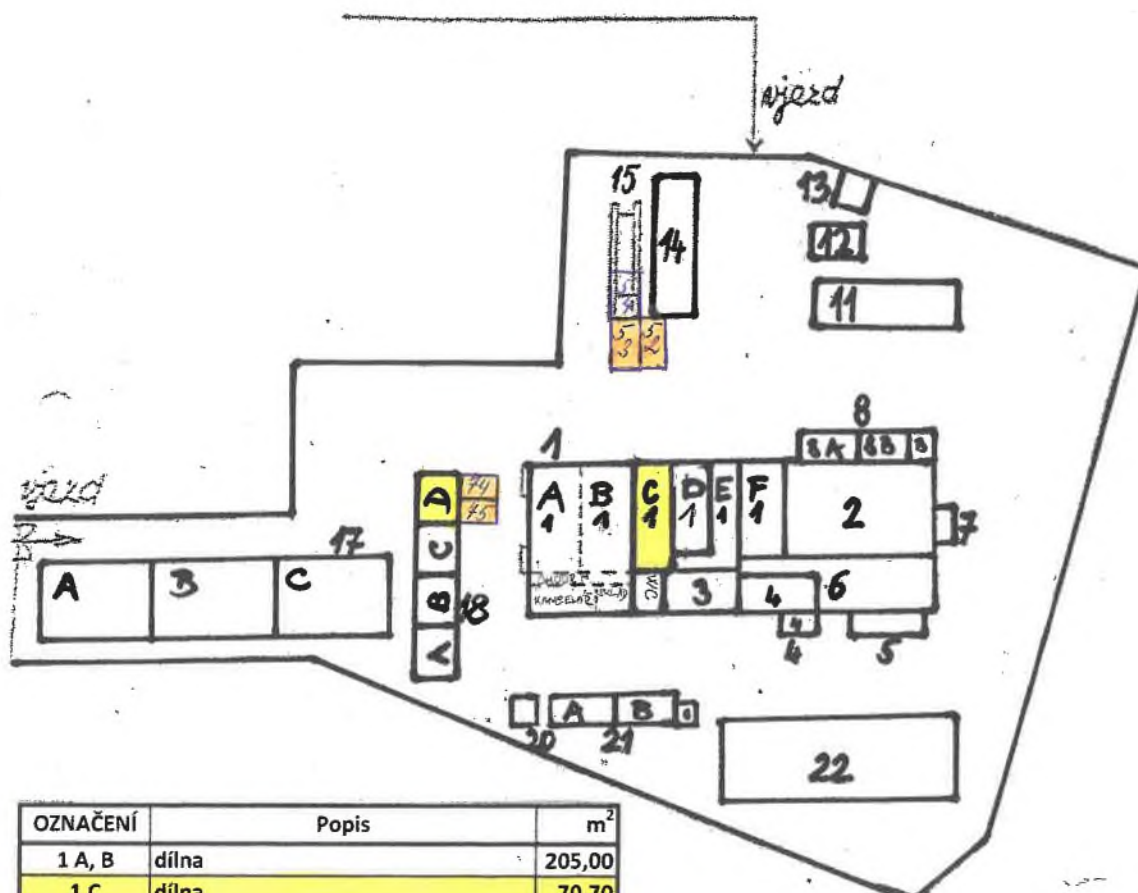
V Praze dne: *17.11.2021*

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 170431

Datum vzniku a zápisu:	27. září 2010
Spisová značka:	C 170431 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	LogiMap s.r.o.
Sídlo:	Jeremiášova 947/16, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Identifikační číslo:	247 40 811
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán:	
Jednatel:	ALBERT ANISIMOV, dat. nar. 9. srpna 1981 Honzíkova 671/16, Dolní Měcholupy, 111 01 Praha 10 Den vzniku funkce: 27. února 2020
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.
Společníci:	
Společník:	ALBERT ANISIMOV, dat. nar. 9. srpna 1981 Honzíkova 671/16, Dolní Měcholupy, 111 01 Praha 10
Podíl:	Vklad: 200 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100% Druh podílu: základní Kmenový list: nebyl vydán
Základní kapitál:	200 000,- Kč

Schéma a soupis objektů



OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílňa	205,00
1 C	dílňa	70,70
1 D	dílňa	56,00
1 E, F	dílňa	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vcod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

DOHODA

o zajištění požární ochrany (PO) a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a technických zařízení (BOZP).

I.1

Smluvní strany

1. **Česká tisková kancelář**, Praha 1, Opletalova 5/7, zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**, (dále jen „pronajímatel“)
2. **LogiMap, s.r.o.**, Jeremiášova 947/16, 155 00 Praha 5, zastoupená jednatelem společnosti panem **Ing. Albertem Anisimovem**, (dále jen „nájemce“).

II.

Předmět dohody

Předmětem dohody je stanovení povinností pronajímatele nájemci na úseku PO a BOZP v pronajatých prostorách užívaných nájemcem na základě nájemní smlouvy ze dne:

03. 11. 2021

1. **Nájemce je povinen:** Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události (např. porušení rozvodu el. energie, vody, topení apod.).
2. Nájemce je povinen zabezpečovat v pronajatých prostorách dodržování platných předpisů požární ochrany (PO), především pak zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., (vyhláška o prevenci PO) a souvisejících českých technických norem PO a pokynů pronajímatele týkajících se zajištění požární ochrany objektu, zejména zpracování dokumentace o začlenění do kategorie činností, včetně seznámení svých zaměstnanců a ostatních osob, které se zdržují s jeho vědomím v pronajatých prostorách se způsobem vyhlášení požárního poplachu, hasebními prostředky na pracovišti a jejich použitím a s evakuací osob z objektu.
3. Nájemce je povinen umožnit jedenkrát do roka provedení preventivní kontroly požární ochrany pronajatých prostor pověřenému zástupci pronajímatele a poskytnout mu požadované informace týkající se této kontroly.
4. Nájemce je povinen v případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
5. Nájemce je povinen zajišťovat předepsané revize, kontroly a prohlídky a požárně nezávadný stav u všech technických zařízení, která jsou v jeho vlastnictví a jsou instalována a používána v pronajatých prostorách, především pak elektrických spotřebičů během jejich používání dle ČSN 33 1600 ed.2.
6. Nájemce je povinen neprodleně oznámit vznik požáru pronajímateli a to i v případě, že byl požár uhašen a nevznikla žádná škoda.

7. V případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
8. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem v tomto prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu § 101 - 108 zákoníku práce č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

III.

Ostatní ujednání

1. Za zajištění požární ochrany a bezpečnosti práce ve shora uvedeném rozsahu v pronajímaných prostorách odpovídá za nájemce u právnické osoby statutární orgán a u podnikající fyzické osoby tato osoba nebo její odpovědný zástupce.
2. U instalovaných věcných prostředků požární ochrany, přenosných hasicích přístrojů, které si instaluje nájemce, zajišťuje revize nájemce na své náklady.
3. V pronajatých prostorách může být používán samostatný přímotopný nebo jiný spotřebič pouze po písemném odsouhlasení pronajímatelem na základě žádosti a musí se jednat o schválený typ. Předání pronajatých prostor nájemci bylo uskutečněno podle předávacího protokolu.
4. Tato dohoda je sepsána ve dvou vyhotoveních z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno. Veškeré změny nebo dodatky k této dohodě musí být provedeny písemně, jinak jsou neplatné.

V Praze dne 02.11.2021

11.11.2021



ZÁSADY PROVOZNÍHO REŽIMU V PRONAJATÝCH PROSTORÁCH K PODNIKÁNÍ V BUDOVÁCH ČTK

V návaznosti na uzavřenou smlouvu o nájmu prostor k podnikání bere nájemce na vědomí dále uvedené „Zásady provozního režimu“ a jejich dodržování stvrzuje svým podpisem

1. Kamerový systém

Areál a recepce jsou monitorovány kamerovým systémem se záznamem obrazu. ČTK jako správce osobních údajů na kamerových záznamech o této skutečnosti informuje tímto nájemce ve smyslu ustanovení čl. 14 Nařízení EP a Rady (EU) č. 2016/679. Stanoveným účelem je zajištění ochrany majetku ČTK, zaměstnanců a návštěvníků areálu. Dalším účelem je zajištění ochrany majetku nájemců, popř. jejich zaměstnanců, a dále za účelem zvýšení fyzické bezpečnosti v areálu, a to zejména jako prevence násilné trestné činnosti.

S pořízovaným záznamem nebudou prováděny žádné další operace s výjimkou předání záznamu třetí osobě a to pouze v odůvodněných případech, v souladu se stanoveným účelem zpracování. Účelem zpracování zde však není primárně předávat časově omezené záznamy jakékoliv třetí osobě. Při možném předání záznamu půjde o případy, kdy by došlo ke spáchání trestného činu nebo bude zaznamenán jiný bezpečnostní incident. Pořízený záznam pak může být předán orgánům činným v trestním řízení nebo může být využit pro uplatnění práv správce nebo jiné osoby.

Kamerový systém obsahuje 8 kamerových pozic. Záznam je uchováván po dobu 14 kalendářních dnů, poté dojde k jeho likvidaci prostým přepisem dat v záznamovém zařízení. Oprávněné zájmy správce osobních údajů jsou shodné se stanoveným účelem. Každý účastník má právo na přístup ke svým osobním údajům, má právo podat námitku proti zpracování. Zároveň má právo podat stížnost u dozorového úřadu ČR, tedy u Úřadu pro ochranu osobních údajů.

Nájemce je povinen v tomto smyslu informovat své zaměstnance a oprávněné osoby.

2. Správa majetku

Správu areálu Praha 10 – Štěrboholy zajišťuje ČTK prostřednictvím správce. V případě mimořádných okolností, tj. ohrožení bezpečnosti zaměstnanců, požáru či jiné havárie, jej informujte bez zbytečného prodlení. V těchto a podobných případech je třeba se řídit pokyny uvedenými v „Dohodě o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany“ – viz příslušná příloha nájemní smlouvy.

3. Režim klíčů

Nájemce ve vlastním zájmu a z bezpečnostních důvodů předá náhradní klíč (klíče) od pronajatého prostoru správci, který je oprávněn v případě mimořádných událostí tento klíč použít ke vstupu do prostor, a následně je povinen o tom informovat nájemce.

4. Režim pohybu majetku, materiálu, zboží

Přesun majetku, materiálu, zboží provádí nájemci hlavním vstupem do areálu. Za každý majetek, který je vyvážen nebo odvážen z areálu odpovídá nájemce. Hromadné přesuny v rámci stěhování, jakož i případný odvoz sutě nebo odpadového materiálu, budou správci

oznamovány předem příslušnými organizátory či samotným nájemcem a proběhnou v termínu odsouhlaseném správcem budovy.

5. Třídění odpadu a zacházení s odpadem

Nájemci jsou povinni v budovách a na pozemcích ČTK třídit odpad takto:

- ostatní směsný odpad (vyváží se každý čtvrtek)
- plasty (vyváží se každé liché úterý)
- papír (1x za 14 dní).

Nájemci jsou povinni udržovat v pronajatých prostorách a na přidělených pozemcích a jejich okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určené, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad budou nájemci umisťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, jsou nájemci povinni skladovat na místech k tomu určených a označených. Při jejich odvozu a likvidaci jsou nájemci povinni se řídit pravidly uvedenými v bodě 3 .

6. Zákaz kouření

V budovách a na pozemcích ČTK platí zákaz kouření.

7. Odečty podružného měření elektřiny

Odečty vody a elektřiny se provádějí každý měsíc vždy 1.pracovní den v měsíci. Odečty podružného měření elektřiny se provádějí tak, že nájemce pošle správci areálu foto aktuálního stavu podružného elektroměru na tel.číslo 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci 1.pracovní den v měsíci mezi 15.00 -16.00 hodin přístup k podružnému elektroměru.

8. Parkování v areálu

Z titulu uzavření nájemní smlouvy mají nájemci právo užívat jim přidělená parkovací místa v areálu ČTK. Nájemci jsou povinni označit každé parkované vozidlo na viditelném místě tabulkou, kterou obdrží při převzetí parkovacího místa do užívání. Nájemci, jejich zaměstnanci a návštěvy smí parkovat pouze na jim přidělených vyznačených místech, a neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat.

9. Provoz areálu

Do areálu ČTK, vstupují oprávněné osoby (nájemci, jejich zaměstnanci, nebo návštěvy) pouze hlavním vchodem. Areál je přes noc zamčený, nájemci při odchodu po 18.00 zamykají hlavní vstup, a ráno při příchodu první příchozí vchod odemkne.

Informace o kontaktních osobách pronajímatele

1) nájemní vztahy jsou v kompetenci ekonomického ředitele ČTK

Ing. Vladislav Slabý, telefon 222 098 218

2) odbor hospodářské správy

Vendula Černá, Dis., telefon 222 098 204

a) referát správy majetku s pověřením projednávat záležitosti nájemních vztahů

Šárka Špojlová, telefon 222 098 391

Výše uvedení sídlí v budově Praha 1, Oplétalova 5 – tel. ústředna 2220 98 111.
(Provolba – 2220 98 + linka)

b) správa areálu

Martin Hrabě - správce areálu, telefon 606 694 309



DODATEK č.1
ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání v Praze 10, Štěrboholy
ze dne 11.11.2021

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,
IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,
zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú [redacted]
(dále jen pronajimatel)

a

2. LogiMap, s.r.o.

se sídlem v Jeremiášova 947/16, 155 00 Praha 5,
email: albert@logimap.cz, fakturace@logimap.cz, tel. 773 480 001,
IČ: 24740811, DIČ: CZ24740811
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložce 170431
zastoupená jednatelem společnosti panem **Ing. Albertem Anisimovem**,
(dále jen nájemce)

se dohodly na následujícím znění tohoto dodatku:

I.

1. Článek I. odst. 1.2. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým odstavcem tohoto znění:

1.2. Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikovaného v čl.1.1. smlouvy, resp. prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- zděná garáž č.18 D o výměře 36 m²,
- dílna v hlavní budově č.1 C o výměře 70,70 m²
- plechová hala č.12 o výměře 31 m²,
- 5x venkovní parkovací místo (zdarma)
- 3x venkovní parkovací místo (placené)

uvedené na situačním plánu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

2. Článek III. odst. 3.1. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým odstavcem tohoto znění:

3.1. Cena nájemného za užívání předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně **13 491,- Kč plus příslušná DPH**. Cena nájemného za užívání tří placených parkovacích míst byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně celkem **600,- Kč plus příslušná DPH**. Paušální cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně celkem **1 018,- Kč plus příslušná DPH**. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. Výpočet základního nájemného a paušálních cen služeb bez DPH je uveden v následující tabulce:

Počet/rozměry:	nájem:		Pausální služby:			Předmět nájmu
	Kč/jednotku	celkem	Ostatní neregulované služby	Kč m ²	celkem	
36 m ²	85,--	3060,--		3,78	136,--	Garáž 18D
70,70 m ²	130,--	9191,--		10,82	765,--	Dílňa 1 C
31 m ²	40,--	1 240,--		3,78	117,--	Plechová hala č. 12
31 m²	NÁJEMNÉ	13 491,-	CELKEM	SLUŽBY	1018,-	
5	0	0	Parkovací místa zdarma			
3	200	600,-	Parkovací místa placená			

V paušální měsíční ceně ostatních služeb neregulovaných jsou zahrnuty úhrady nákladů související s provozem areálu a pronajatých prostor, např. odvoz komunálního odpadu, zimní úklid areálu, apod.

4. Za článek III. odst. 3.11. smlouvy se vkládá nový odstavec 3.11.A. tohoto znění:

3.11.A. Nájemce není oprávněn využívat jiná parkovací místa, než má pronajatá, a to ani na přechodnou dobu. Nájemce bere na vědomí, že pokud pronajimatel zjistí, že nájemce využívá jiná parkovací místa, než jsou mu přidělena, je oprávněn bez předchozího upozornění účtovat za ně nájemci úhradu za užívání ve výši 500,- Kč plus příslušná DPH za každé jedno parkovací místo a každý i započatý jeden den užívání. O nevhodném parkování bude pořízena fotodokumentace a zaslána nájemníkovi.

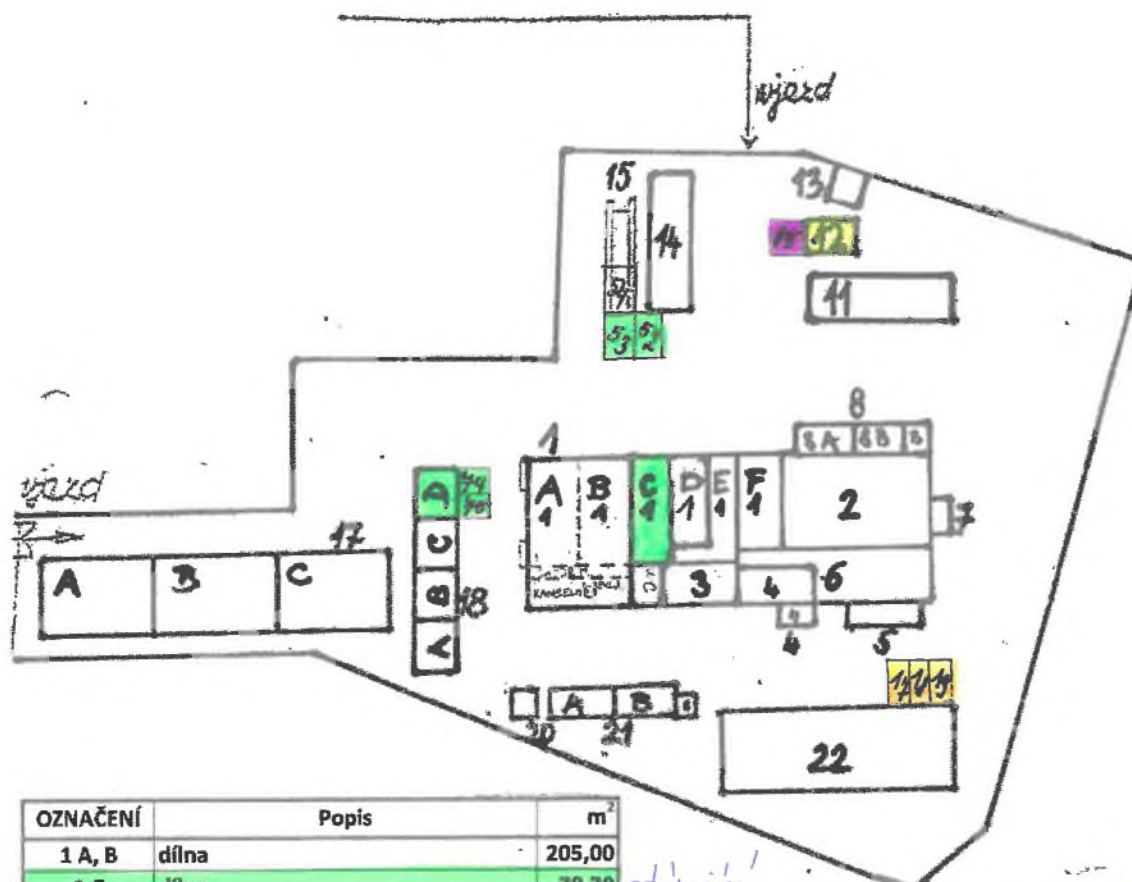
II.

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **1.července 2022.**
2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajimatel.
3. Ostatní ustanovení shora uvedené nájemní smlouvy zůstávají v platnosti beze změn.
4. Nedílnou součástí tohoto dodatku je příloha č.1 – situační pláněk.

V Praze dne: 24.06.2022

V Praze dne: 22.6.2022

Schéma a soupis objektů



OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílňa	205,00
1 C	dílňa	70,70
1 D	dílňa	56,00
1 E, F	dílňa	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vcod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

stavajici

1x parkovací místo (zdarma)
↳ move

3x parkovací místo (placené)
↳ move

4x parkovací místo (zdarma)
↳ stavajici

move

stavajici

DODATEK č.2

ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání v Praze 10, Štěrboholy
ze dne 11.11.2021, ve znění dodatku č.1

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,
IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,
zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]
(dále jen pronajímatel)

a

2. LogiMap, s.r.o.

se sídlem v Jeremiášova 947/16, 155 00 Praha 5,
email: albert@logimap.cz, fakturace@logimap.cz, tel. 773 480 001,
IČ: 24740811, DIČ: CZ24740811

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložce 170431
zastoupená jednatelem společnosti panem **Ing. Albertem Anisimovem**,
(dále jen nájemce)

se dohodly na následujícím znění tohoto dodatku:

I.

1. Článek I. odst. 1.2. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým odstavcem tohoto znění:

1.2. Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikovaného v čl.1.1. smlouvy, resp. prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- zděná garáž č.18 D o výměře 36 m²,
- dílna v hlavní budově č.1 C o výměře 70,70 m²
- plechová hala č.12 o výměře 31 m²,
- stavební buňka č.21B,C o celkové výměře 70 m²,
- 6x venkovní parkovací místo (zdarma)
- 3x venkovní parkovací místo (placené)

uvedené na situačním plánu, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

2. Článek III. odst. 3.1. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým odstavcem tohoto znění:

3.1. Cena nájemného za užívání předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a počínaje 1.říjnem 2022 činí měsíčně **14 891,- Kč plus příslušná DPH**. Cena nájemného za užívání tří placených parkovacích míst byla smluvními stranami sjednána a počínaje 1.říjnem 2022 činí měsíčně celkem **600,- Kč plus příslušná DPH**. Paušální cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a počínaje 1.říjnem 2022 činí měsíčně celkem **1 313,- Kč plus příslušná DPH**. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. Výpočet základního nájemného a paušálních cen služeb bez DPH je uveden v následující tabulce:

Počet/mozměry	nájem:		Paušální služby:			Předmět nájmu
	Kč/jednotku	celkem	Ostatní neregulované služby	Kč/m ²	celkem	
36 m2	85,--	3 060,--		3,78	136,--	Čaráz 18L
70,70 m2	130,--	9 191,--		10,82	765,--	Dřívna 1 C
31 m2	40,--	1 240,--		3,78	117,--	Plechová hala č.12
60 m2	20,--	1 200,--		4,21	253,--	Stavební buňka č.21B
10 m2	20,--	200,--		4,21	42,--	Stavební buňka č.21C
31 m2	NÁJEMNÉ	14 891,--	CELKEM	SLUŽBY	1 313,--	
6	0	0	Parkovací místa zdarma			
3	200	600,--	Parkovací místa placená			

Ceny služeb jsou uvedeny ve výši platné pro rok 2022. V paušální měsíční ceně ostatních služeb neregulovaných jsou zahrnuty úhrady nákladů související s provozem areálu a pronajatých prostor, např. odvoz komunálního odpadu, zimní úklid areálu, apod.

II.

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **1. října 2022.**
2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.
3. Ostatní ustanovení shora uvedené nájemní smlouvy zůstávají v platnosti beze změn.
4. Nedílnou součástí tohoto dodatku je příloha č.1 – situační plánec.

V Praze dne:

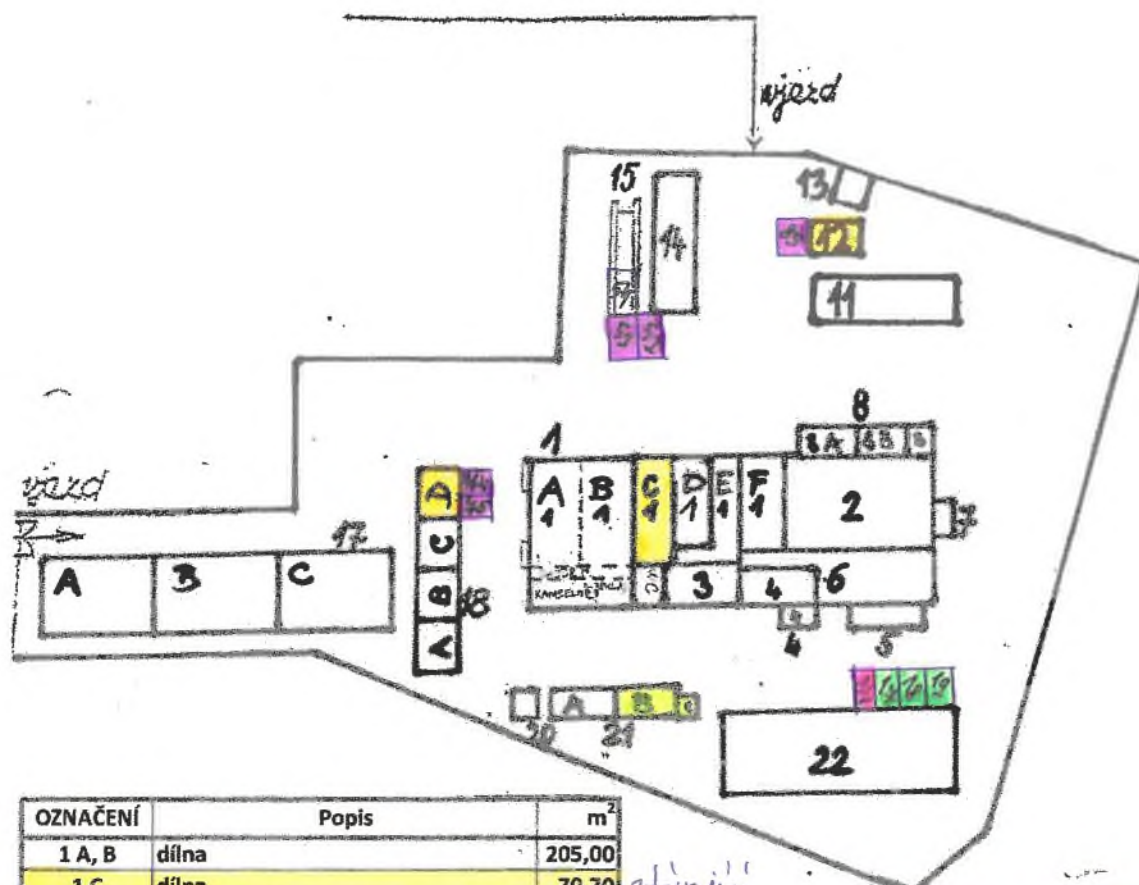
12.09.2022

V Praze dne:

19.9.2022

Dispoziční plán Areálu

Schéma a soupis objektů



OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílňa	205,00
1 C	dílňa	70,70
1 D	dílňa	56,00
1 E, F	dílňa	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vcod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

stavající

5x parkovací místo (zdarma)

↳ stavající

3x parkovací místo (placené)

↳ stavající

1x parkovací místo (zdarma)

↳ nové

stavající

stavající

} nové

DODATEK č.3

ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání v Praze 10, Štěrboholy
ze dne 11.11.2021, ve znění dodatku č.1-2

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,

IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,

zastoupená ekonomickým ředitelem Ing. Vladislavem Šlabým

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

2. LogiMap, s.r.o.

se sídlem v Jeremiášova 947/16, 155 00 Praha 5,

email: albert@logimap.cz, fakturace@logimap.cz, tel. 773 480 001,

IČ: 24740811, DIČ: CZ24740811

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložce 170431

zastoupená jednatelem společnosti panem Ing. Albertem Anisimovem,

(dále jen nájemce)

se dohodly na následujícím znění tohoto dodatku:

I.

1.Článek I.odst. 1.2. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým odstavcem tohoto znění:

1.2.Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikovaného v čl.1.1. smlouvy, resp. prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- zděná garáž č.18 D o výměře 36 m²,
- dílna v hlavní budově č.1 C o výměře 70,70 m²
- plechová hala č.12 o výměře 31 m²,
- stavební buňka č.21B,C o celkové výměře 70 m²,
- 6x venkovní parkovací místo (zdarma),
- 3x venkovní parkovací místo (placené),
- 7x **placené parkovací místo (placené)**,

vyznačené na situačním plánu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

2. Článek III.odst. 3.1. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým odstavcem tohoto znění:

3.1. Cena nájemného za užívání předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a počínaje 1.únorem 2023 činí měsíčně **15 978,- Kč plus příslušná DPH**. Cena nájemného za užívání deseti placených parkovacích míst byla smluvními stranami sjednána a počínaje 1.únorem 2023 činí měsíčně celkem **1 400,- Kč plus příslušná DPH**. Pausální cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a počínaje 1.říjnem 2022 činí měsíčně celkem **1 400,- Kč plus příslušná DPH**. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. Výpočet základního nájemného a paušálních cen služeb bez DPH je uveden v následující tabulce:

Počet/rozměry	nájem:		Paušální služby:			Předmět nájmu
	Kč jednotka	celkem	Ostatní neregulované služby:	Kč m ²	celkem	
36 m2	91,21,--	3283,56,--		4,06	146,--	Garáž 18D
70,70 m2	139,49,--	9 861,94,--		11,61	821,--	Dřívna 1 C
31 m2	42,92,--	1 330,52,--		4,06	117,--	Plechová hala č.12
60 m2	21,46,--	1 287,60,--		4,52	271,--	Stavební buňka č.21B
10 m2	21,46,--	214,60,--		4,52	45,--	Stavební buňka č.21C
31 m2	NÁJEMNÉ	15 978,--	CELKEM	SLUŽBY	1 400,--	
6	0	0	Parkovací místa zdarma			
3	200	600	Parkovací místa placená			
7	200	1400	Parkovací místa placení			

3. Článek III.odst. 3.4. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým odstavcem tohoto znění:

3.4. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli kauci ve výši 42 956,- Kč. Smluvní strany souhlasí s tím, že na úhradu kauce bude převedena částka 39 456,- Kč, složená nájemcem ke smlouvě o nájmu ze dne 11.11.2021. Rozdíl ve výši 3 500,- Kč složí nájemce na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha, variabilní symbol [REDAKCE], aby byl uhrazen nejpozději v den podpisu tohoto dodatku č.3. V případě, že nájemce doplatek kauce v plné výši v uvedeném termínu neuhradí, pozbývá tento dodatek platnosti.

II.

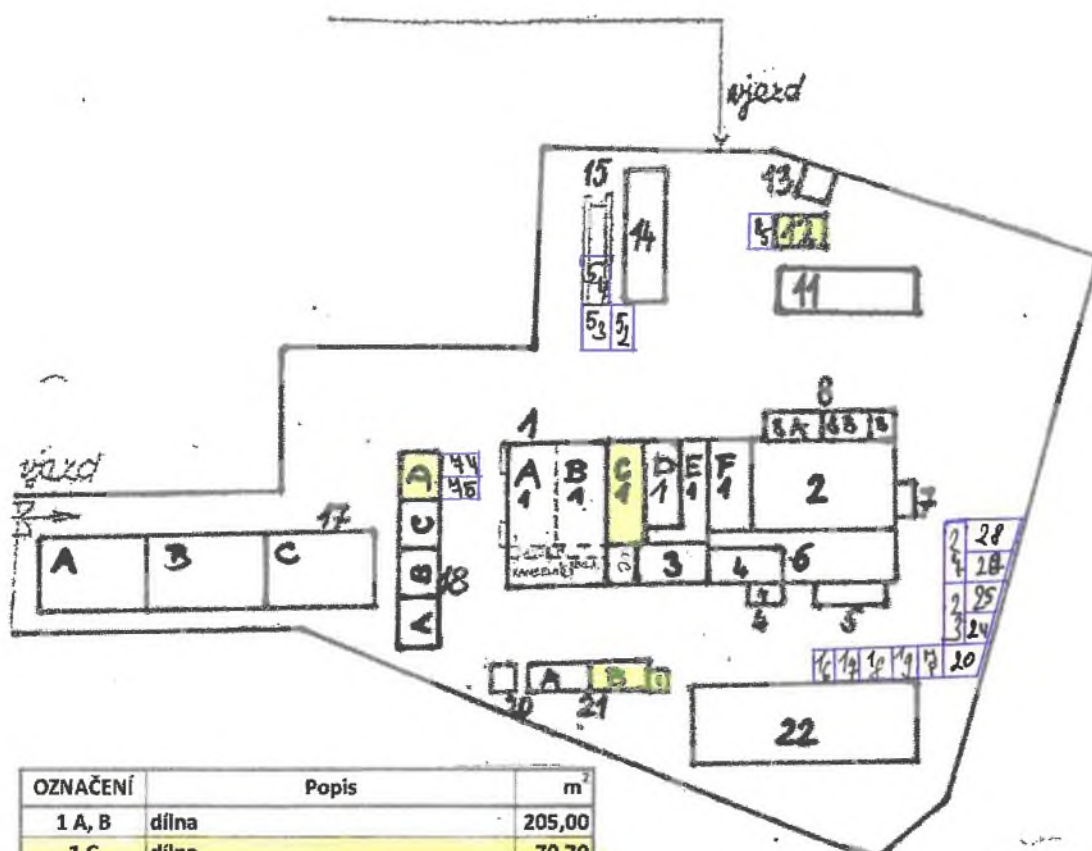
1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.února 2023.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.
3. Ostatní ustanovení shora uvedené nájemní smlouvy zůstávají v platnosti beze změn.
4. Nedílnou součástí tohoto dodatku je příloha příloha č.1 - situační pláněk.

V Praze dne: 31.1.2023

V Praze dne: 31.1.2023

Dispoziční plán Areálu

Schéma a soupis objektů



OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílňa	205,00
1 C	dílňa	70,70
1 D	dílňa	56,00
1 E, F	dílňa	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vcod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

6 x parkovací místo (zdarma)
↳ stávkující

3 x parkovací místo (placené)
↳ stávkující

4 x parkovací místo (placené)
↳ move

DODATEK č.4

ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání v Praze 10, Štěrboholy
ze dne 11.11.2021, ve znění dodatku č.1-3

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,
IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,
zastoupená ekonomickým ředitelem Ing. Vladislavem Slabým
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]
(dále jen pronajímatel)

a

2. LogiMap, s.r.o.

se sídlem v Jeremiášova 947/16, 155 00 Praha 5,
email: albert@logimap.cz, fakturace@logimap.cz, tel. 773 480 001,
IČ: 24740811, DIČ: CZ24740811
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložce 170431
zastoupená jednatelem společnosti panem Ing. Albertem Anisimovem,
(dále jen nájemce)

se dohodly na následujícím znění tohoto dodatku:

I.

1. Článek I. odst. 1.2. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým odstavcem tohoto znění:

1.2. Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikovaného v čl.1.1. smlouvy, resp. prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- zděná garáž č.18 D o výměře 36 m²,
- dílna v hlavní budově č.1 C o výměře 70,70 m²
- plechová hala č.12 o výměře 31 m²,
- stavební buňka č.21B,C o celkové výměře 70 m²,
- plechový sklad č.14 o výměře 91 m²,
- dílna ve zděné budově č.1AB o výměře 141 m²,
- kancelář a chodba ve zděné budově č.1AB o výměře 64 m²,
- 10x venkovní parkovací místo (zdarma),
- 6x venkovní parkovací místo (zdarma),
- 10x venkovní parkovací místo (placené),

vyznačené na situačním plánu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

2. Článek III. odst. 3.1. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým odstavcem tohoto znění:

3.1. Cena nájemného za užívání předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a počínaje 1.červnem 2023 činí měsíčně 52 882,- Kč plus příslušná DPH. Cena nájemného za užívání deseti placených parkovacích míst byla smluvními stranami sjednána a počínaje 1.červnem 2023 činí měsíčně celkem 2 000,- Kč plus příslušná DPH. Paušální cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a počínaje 1.červnem 2023 činí měsíčně celkem 4 283,- Kč plus příslušná DPH. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. Výpočet základního nájemného a paušálních cen služeb bez DPH je uveden v následující tabulce:

Počet/rozměry	nájem:		Paušální služby:		celkem	Předmět nájmu
	Kč/jednotku	celkem	Ostatní neregulované služby	Kč/m ²		
36 m ²	91,21,--	3283,56,--		4,06	146,--	Garáž 18D
70,70 m ²	139,49,--	9 861,91,--		11,61	821,--	Dřívna 1 C
31 m ²	42,92,--	1 330,52,--		4,06	126,--	Plachová hala č.12
60 m ²	21,46,--	1 287,60,--		4,52	271,--	Stavební buňka č.21B
10 m ²	21,46,--	214,60,--		4,52	45,--	Stavební buňka č.21C
141 m ²	148,07,--	20 877,87,--		12,05	1 699,--	Č 1AB
64 m ²	91,21,--	5 837,44,--		12,05	771,--	Č 1AB
91 m ²	42,92,--	3 905,72,--		3,99	404,--	Č.14
504 m²	NÁJEMNÉ	46 599,--	CELKEM	SLUŽBY	4 283,--	
6	0	0	Parkovací místa zdarma			
10	200	2 000	Parkovací místa placená			
10	0	0	Parkovací místa zdarma			

3. Článek III. odst. 3.4. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým odstavcem tohoto znění:

3.4. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli kauci ve výši **77 956,- Kč**. Smluvní strany souhlasí s tím, že na úhradu kauce bude převedena částka **42 956,- Kč**, složená nájemcem ke smlouvě o nájmu ze dne 11.11.2021. Rozdíl ve výši **35 000,- Kč** složí nájemce na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha, variabilní symbol [REDAKCE] nejpozději do 10 dnů od data podpisu tohoto dodatku č.4. V případě, že nájemce doplatek kauce v plné výši v uvedeném termínu neuhradí, pozbývá tento dodatek platnosti.

II.

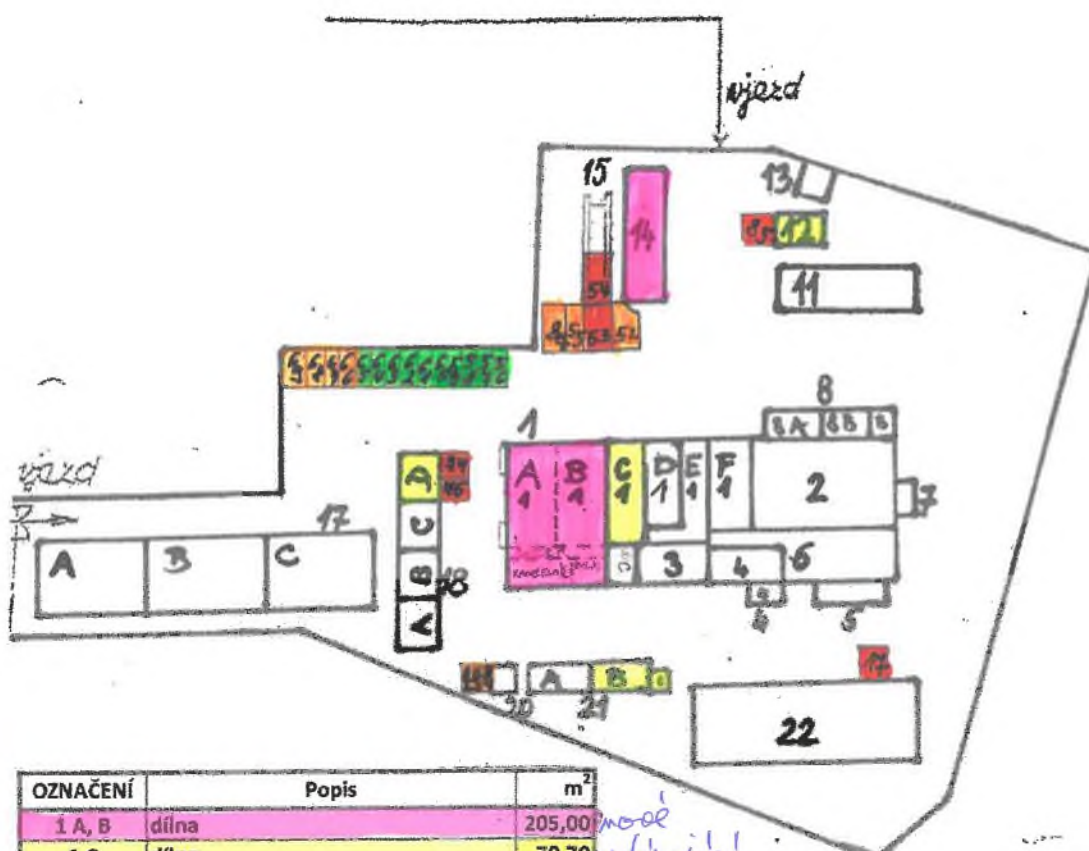
1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne **1.června 2023.**
2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.
3. Ostatní ustanovení shora uvedené nájemní smlouvy zůstávají v platnosti beze změn.
4. Nedílnou součástí tohoto dodatku je příloha příloha č.1 – situační plánek.

V Praze dne: *05.05.2023*

V Praze dne: *17.5.2023*

Dispoziční plán Areálu

Schéma a soupis objektů



OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílňa	205,00
1 C	dílňa	70,70
1 D	dílňa	56,00
1 E, F	dílňa	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vcod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

10x parkovací místo (zdarma)
dílňa 1AB a sklady č. 14)
↳ nové

10x parkovací místo (p. placené)
↳ stávající

6x parkovací místo (zdarma)
↳ stávající

stávající

stávající

Název nájemce: LogiMap, s.r.o.
Číslo nájemní smlouvy: 147/21/37
Platnost smlouvy: od 15.11.2021

s účinností od 1.1.2026

infl.koef. 1,025

PLOCHY						NÁJEMNÉ		OSTATNÍ NEREGULOVANÉ SLUŽBY + ENERGIE			
budova	NP	místnosti	rozměry/m2	typ	středisko	nájemné Kč/m2:	celkem Kč	položka	Kč/m2	celkem Kč	poznámka
Štěrboholy		1 c	70,70	P	147	150,98	10 674,00	el.en. vodné ost. nereg. služby	12,57	889,00	měřené měřené paušální poplatek
Štěrboholy		12	31,00	S	147	46,45	1 440,00	el.en. vodné ost. nereg. služby	4,40	136,00	měřené měřené paušální poplatek
Štěrboholy		18 d	36,00	S	147	98,73	3 554,00	el.en. vodné ost. nereg. služby	4,40	158,00	měřené měřené paušální poplatek
Štěrboholy		21B 21C	60,00 10,00	S	147	23,23	1 626,00	el.en. vodné ost. nereg. služby	4,89	342,00	měřené měřené paušální poplatek
Štěrboholy		1AB	141,00	P	147	160,27	22 598,00	el.en. vodné ost. nereg. služby	13,04	1 839,00	měřené měřené paušální poplatek
Štěrboholy		1AB	64,00	S	147	98,73	6 319,00	el.en. vodné ost. nereg. služby	13,04	835,00	měřené měřené paušální poplatek
Štěrboholy		14	91,00	S	147	46,45	4 227,00	el.en. vodné ost. nereg. služby	4,81	438,00	měřené měřené paušální poplatek
CELKEM			207,70				50 438,00			4 637,00	

parkovací místo placené 10,00 200,00 2000,00
(53, 55, 66 - 69, 82 - 84, 87)
parkovací místo zdarma 16,00 0,00 0,00
(17, 52, 54, 56 - 65, 74 - 75, 85)

CELKEM NÁJEM + OST. NEREG. SLUŽBY + PARKOVÁNÍ 57 075,00

JISTOTA 0,00

částky jsou uvedeny za 1 měsíc v Kč bez DPH

inflace nájemné ANO

inflace na ostatní neregulované služby ANO

samostatně fakturované energie dle dodavatelských cen - samostatné měření elektřiny a vodného

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění,
uzavřená mezi smluvními stranami

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,

IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,

zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

2. Martin Mňuk

se sídlem v Hřibská 2036/8, Praha 10 – Strašnice, PSČ 100 00

email: Martin.mnuk1@seznam.cz

tel.: 601 342 272

IČ: 02013673, DIČ: CZ8406050048

způsobilost nájemce k podnikání ve smyslu obecných předpisů byla prokázána
Živnostenským listem - příloha č.1

(dále jen nájemce)

I. Předmět smlouvy a účel nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem areálu - nemovitosti, zapsaných na
LV č. 48 pro k.ú. Štěrboholy u Katastrálního úřadu pro hl.m.Prahu, Katastrální pracoviště
Praha, tj.:

- parcela č.158/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1042 m² na které se nachází
stavební objekt č.p. 56, využívaný jako jiná stavba. Objekt se skládá z prostorů garáží,
kanceláří, sociálních zařízení, bývalé kompresorovny, bývalé kotelny a skladových prostor;

- parcela č.158/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m², na které se nachází
přízemní zděná stavba bez č.p., využívaná jako garáž (čtyři dvojgaráže);

- parcela č.158/1 – ostatní plocha o výměře 5739 m², využívaná jako manipulační plocha, na
které se nacházejí vedlejší stavby: 7 plechových skladů, 1 sklad kovové konstrukce, 1 textilní
hala s ocelovou konstrukcí a bývalá stavební buňka;

- parcela č.183/2 – ostatní plocha o výměře 149 m² využívaná jako neplodná půda.

1.2. Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikovaného v čl.1.1. smlouvy, resp.
prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- hala č.4 v hlavní budově o výměře 42 m²,

- 1x venkovní parkovací místo (zdarma)

uvedené na situačním plánu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

1.3. Předmět nájmu bude využíván nejvýše následujícím počtem osob: ...2... Nájemce je
povinen bez zbytečného prodlení nahlásit pronajímateli každou změnu v počtu osob.
využívajících předmět nájmu.

1.4. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory jako sklady a parkovací místa, a to
pouze k činnostem, které jsou v souladu s jejich stavebně-technickým určením a s platnými
právními předpisy, vztahujícími se k předmětu podnikání nájemce uvedenému na
živnostenském oprávnění, resp. výpisu z obchodního rejstříku. Hodlá-li nájemce změnit
v pronajatém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem

využití pronajatých prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

1.5. Mimo práva užívat výše uvedené prostory má nájemce právo užívat vstup do areálu přes hlavní bránu a společné sociální zařízení v areálu.

II. Doba nájmu, jeho počátek a ukončení

2.1. Nájem uvedených prostor **počíná dnem 1.ledna 2023 a je sjednán na dobu neurčitou.**

2.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta pro obě strany činí tři měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2.3. Poruší-li nájemce ustanovení odst. 1.4., 4.4. a 4.5 této smlouvy, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného nebo ceny služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem o více než 15 dní, považují toto smluvní strany za podstatné porušení smlouvy a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od smlouvy odstoupit s účinky odstoupení ode dne doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci.

2.4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizené prostory v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení, a to formou předávacího protokolu, v termínu nejpozději do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy. Neodevzdá-li nájemce pronajaté prostory pronajímateli do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednané výše nájemného a sjednané úhrady za poskytované paušální služby vypočtené za 1 kalendářní den, a to za každý den prodlení. Závazky vyplývající ze smlouvy, event. z předávacího protokolu, je nájemce povinen vyrovnat do třiceti dnů od skončení nájmu, není-li smlouvou nebo ujednáním obsaženým v předávacím protokolu sjednáno jinak.

III. Cenová a finanční ujednání

3.1. Výše nájemného a paušální ceny ostatních služeb spojených s užíváním předmětu nájmu je smluvními stranami sjednána ve výši uvedené v **příloze č.5 smlouvy**. K takto stanovené ceně bude připočtena příslušná DPH. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. V paušální měsíční ceně ostatních služeb jsou zahrnuty úhrady nákladů související s provozem objektu a pronajatých prostor (opravy a údržba společných prostor, revize), úklid (společných prostor, společných sociálních zařízení, zimní venkovní), bezpečnostní služba, odvoz komunálního odpadu.

3.2. Podkladem pro úhradu sjednané měsíční výše nájemného a paušální ceny ostatních služeb je faktura pronajímatele (daňový doklad) vystavená vždy do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední den každého kalendářního měsíce po dobu trvání nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje vystavenou fakturu (daňový doklad) uhradit ve 14 denní lhůtě splatnosti počítané ode dne doručení faktury, a to na shora uvedený účet pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, nebo na jinou písemně dohodnutou zásilací adresu. Neuhradí-li nájemce měsíční cenu nájmu a služeb

spojených s nájmem ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.3.

a) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši **nájemného** o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je zveřejněna ČSÚ.

b) Míra roční inflace za předchozí kalendářní rok bude stanovena na základě údajů zveřejněných v oficiálních publikacích Českého statistického úřadu, její výši doloží pronajímatel nájemci současně s oznámením učiněným podle odst. c) tohoto článku smlouvy.

c) Za účelem aktualizace nájemného oznámí pronajímatel nájemci novou výši nájemného nejpozději do 31. ledna příslušného kalendářního roku. Takto stanovená výše nájemného bude nově sjednanou výši nájemného pro příslušný kalendářní rok s účinností od 1. dne měsíce, ve kterém byla nájemci nová výše nájemného oznámena.

d) Pronajímatel je oprávněn, kdykoliv během trvání nájemní smlouvy, upravit výši **paušální ceny za dodávku ostatních služeb** spojených s nájmem, v souladu s cenami, které účtují pronajímateli externí dodavatelé těchto služeb. Za účelem aktualizace paušální ceny ostatních služeb zašle pronajímatel návrh přílohy Smlouvy, s uvedením nové výše paušální ceny ostatních služeb, opatřený podpisem pronajímatele a datem účinnosti nově stanovené ceny, k podpisu nájemci. Na požádání nájemce je pronajímatel povinen nájemci doložit oprávněnost nově stanovené ceny v souladu s výše uvedeným ujednáním. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli jedno vyhotovení jím podepsaného návrhu přílohy Smlouvy do 15 dnů od jeho obdržení, resp. do 10 dnů ode dne, kdy pronajímatel doložil nájemci na jeho žádost oprávněnost nově stanovené ceny. Pro zamezení případných sporů o výši aktualizované paušální ceny ostatních služeb smluvní strany sjednávají toto:

- v případě, že nájemce nezašle do 15 dnů pronajímateli zpět jedno vyhotovení jím podepsaného návrhu přílohy Smlouvy, který obdržel od pronajímatele, ani nepožádá pronajímatele o doložení oprávněnosti v návrhu uvedené ceny, platí, že s nově stanovenou cenou, uvedenou v návrhu přílohy Smlouvy, souhlasí,
- v případě, že pronajímatel na žádost nájemce doloží nájemci oprávněnost nově stanovené ceny uvedené v návrhu přílohy Smlouvy a nájemce bez uvedení důvodu nevrátí do 10 dnů jedno jím podepsané vyhotovení návrhu přílohy Smlouvy zpět pronajímateli, platí, že s nově stanovenou cenou, uvedenou v návrhu přílohy Smlouvy, souhlasí.

3.4. Pro odběr elektrické energie je pro pronajaté prostory instalováno **samostatné podružné měřidlo**. Dodavatel el.energie bude fakturovat pronajímateli spotřebu elektrické energie pro celý areál, a cena pro jednotlivé nájemce bude potom rozúčtována podle spotřeby uvedené na jejich podružných měřidlech. Náklady na spotřebu elektrické energie plus příslušnou DPH bude po obdržení faktur od dodavatelů fakturovat pronajímatel nájemci, ve skutečné výši, na základě pravidelných měsíčních odečtů v rámci zpracované energetické bilance, která bude tvořit přílohu faktury. Rozdíl mezi spotřebou na hlavním elektroměru a součtem spotřeb na podružných měřidlech uhradí nájemce v poměru odpovídajícímu ploše předmětu nájmu k celkové pronajaté ploše areálu. Podružná měřidla budou zaplombována, a pokud bude na některých podružných měřidlech zjištěno porušení plomby, bude tento rozdíl mezi spotřebou na hlavním elektroměru a součtem spotřeb na podružných měřidlech předložen k úhradě příslušným nájemcům s porušenou plombou. Odečty podružných měřidel elektriny se budou provádět každý měsíc vždy 1. pracovní den v měsíci, a to tak, že každý nájemce pošle foto aktuálního stavu na svém podružném měřidle na tel. číslo správce

areálu 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci areálu 1.pracovní den v měsíci mezi 15.00 -16.00 hodinou přístup k podružnému měřidlu.

3.5. Náklady na dodávku vodného plus příslušnou DPH bude fakturovat pronajimatel nájemci na základě pravidelných měsíčních odečtů hlavního vodoměru, a obdržených faktur od dodavatelů. Cena vodného pro jednotlivé nájemce bude rozúčtována podle počtu osob užívajících předmět nájmu, uvedených v odst. 1.3. smlouvy, v poměru odpovídajícímu počtu osob užívajících předmět nájmu k celkovému počtu osob užívajících celkovou pronajatou plochu areálu.

3.6. Podkladem pro úhradu nákladů na spotřebu elektrické energie a vodného bude faktura (daňový doklad), vystavená pronajimatelem vždy do konce měsíce, následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Fakturu se nájemce zavazuje uhradit ve stanovené lhůtě splatnosti na účet uvedený na faktuře. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. Neuhradí-li nájemce fakturu za spotřebu elektrické energie a vodného ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajimatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.7. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajmatele č. [REDAKCE] vedený UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha, variabilní symb. [REDAKCE] ve výši 9343,- Kč, a to nejpozději do 31.ledna 2023. V případě, že nájemce kauci v plné výši v uvedeném termínu neuhradí, pozbývá tato smlouva platnosti.

3.8. Kauci složenou nájemcem je pronajimatel povinen vyúčtovat nájemci nejdéle do 30 dnů od skončení platnosti nájemní smlouvy. Kauce nebude úročena. Pronajimatel je oprávněn při skončení platnosti nájemní smlouvy kauci použít bez souhlasu nájemce na úhradu dlužného nájemného a ceny služeb spojených s nájmem, jakož i na úhradu sjednaných úroků z prodlení, smluvních pokut a škod vzniklých pronajimateli v důsledku užívání pronajatých prostor nájemcem

3.9. Na základě zvláštního ujednání s nájemcem učiněným při předání prostor pronajimateli v souvislosti s ukončením nájemního vztahu mohou být finanční prostředky ze složené kauce použity rovněž na úhradu posledního nájemného a ceny služeb spojených s nájmem.

3.10. Na základě písemné žádosti může pronajimatel nájemci, nebo jeho případnému podnájemci, udělit svůj písemný souhlas s umístěním sídla společnosti nájemce, nebo jeho podnájemce, na adrese předmětu nájmu, uvedeného v odst. 1.2. této smlouvy. Za poskytnutí písemného souhlasu s umístěním sídla společnosti nájemce nebo jeho podnájemce na adrese předmětu nájmu, a s tím spojené náklady, se nájemce zavazuje uhradit pronajimateli jednorázový paušální poplatek ve výši 10000,- Kč plus příslušnou DPH. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude výše DPH účtována podle příslušného právního předpisu. Pronajimatel vyúčtuje tento poplatek nájemci jednorázově jako součást faktury za nájemné a služby spojené s nájmem v příslušném kalendářním měsíci, ve kterém byl souhlas udělen.

3.11. Z titulu uzavření této nájemní smlouvy má nájemce právo užívat ...1.. bezplatně přidělených parkovacích míst v areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Na základě písemné žádosti nájemce poskytne pronajimatel do užívání nájemci další jednotlivá placená parkovací místa v prostoru areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Cena za užívání jednoho placeného parkovacího místa je dohodnuta smluvními stranami v základní výši 200,- Kč + příslušná DPH měsíčně. Platbu za placená parkovací místa bude pronajimatel účtovat nájemci jako součást pravidelné měsíční faktury za nájemné a služby spojené s nájmem. Pronajimatel je povinen předat všechna parkovací místa nájemci do užívání formou předávacího protokolu. Nájemce obdrží ke každému přidělenému parkovacímu místu tabulku

k označení parkovaného vozidla, kterou bude nájemce vždy povinen umístit na viditelném místě v zaparkovaném vozidle. Všechna nájemci přidělená parkovací místa budou vyznačena v příloze č.2 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že smí parkovat pouze na jemu přidělených vyznačených místech, a že neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat. Nájemce není oprávněn využívat jiná parkovací místa, než má pronajatá, a to ani na přechodnou dobu. Nájemce bere na vědomí, že pokud pronajímatel zjistí, že nájemce využívá jiná parkovací místa, než jsou mu přidělena, je oprávněn bez předchozího upozornění účtovat za ně nájemci úhradu za užívání ve výši 500,- Kč plus příslušná DPH za každé jedno parkovací místo a každý i započatý jeden den užívání. O nevhodném parkování bude pořízena fotodokumentace a zaslána nájemníkovi.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci formou předávacího protokolu, jehož součástí bude fotodokumentace předmětu nájmu.

4.2. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu seznámil, a je mu znám jeho stavební a technický stav, a tento považuje za vhodný pro účel nájmu a způsobilý k užívání

4.3. Nájemce je povinen

- a) užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému v čl. I, bod 1.4 této smlouvy;
- b) pokud bude nájemce v předmětu nájmu skladovat věci, je povinen je skladovat v souladu s platnými právními předpisy;
- c) užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby neomezil užívací práva ostatních nájemců užívajících jiné části areálu
- d) označit předmět nájmu názvem své obchodní firmy nebo jménem a příjmením fyzické osoby, a to vždy včetně uvedení identifikačního čísla (IČ). K označení pronajatých prostor je nájemce povinen využít plochy určené k tomuto účelu. Způsob označení pronajatých prostor je nájemce povinen předem předložit pronajímateli ke schválení. Pokud tak nájemce neučiní do 2 měsíců od data podpisu smlouvy, souhlasí nájemce s tím, aby pronajatý objekt označil správce objektu na náklady nájemce.
- e) umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly způsobu užívání předmětu nájmu, oprav, nebo prohlídky předmětu nájmu. Pro případ havárie nebo jiné nenadálé události předá nájemce správci areálu náhradní klíče od předmětu nájmu.
- f) řádně hospodařit s předmětem nájmu a pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda a dojde-li ke škodě, za kterou nájemce odpovídá, tuto vlastním nákladem odstranit nebo uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Nájemce současně bere na vědomí, že v areálu platí přísný zákaz skládky.
- g) provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence v souladu s „Dohodou o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)“ – viz příloha č.3, která je smluvními stranami podepsána současně s touto nájemní smlouvou. V případě vzniku pojistné události je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele;

- h) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (např. úklid, čištění, malování, výměna žárovek, čištění okapů a odpadů apod.) a provádět drobné opravy závad v pronajatých objektech vlastním nákladem. Při vymezení pojmu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bude ve sporných případech a v případech výslovně neupravených v této smlouvě postupováno analogicky s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění.
- i) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provádět pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jejichž potřebu zjistil pronajímatel, jakož i strpět veškerá omezení v užívání pronajatých prostor, nutná pro provedení těchto oprav. Nesplněním těchto povinností pak nájemce odpovídá za škodu tím vzniklou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež byly včas pronajímateli nahlášeny.
- j) případné technické zhodnocení pronajatého majetku, které provedl nájemce na vlastní náklady se souhlasem pronajímatele, se nájemce zavazuje odepisovat ve smyslu platných právních předpisů. Způsob odpisů ČTK, kterému se nájemce zavazuje přizpůsobit, bude nájemci písemně oznámen následně po úplném dokončení všech prací a upřesnění skutečné výše nákladů. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli termín zahájení odepisování, a v případě ukončení nájmu nahlásit písemně pronajímateli zůstatek odepisování technického zhodnocení.

4.4. Nájemce není oprávněn provádět během trvání nájemní smlouvy stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s výše uvedenými změnami na předmětu nájmu pak nájemce tyto provádí vždy na vlastní náklady, a nemá nárok na úhradu těchto nákladů ani při skončení platnosti nájemní smlouvy. Případná potřebná povolení ke stavebním úpravám prováděným nájemcem se souhlasem pronajímatele ve vztahu k příslušným úřadům zajistí nájemce.

4.5. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě písemného souhlasu pronajímatele lze užívací právo třetí osobě zřídit pouze na dobu nájmu uvedenou v této smlouvě, popř. jejích dodatcích, a to formou písemné podnájemní smlouvy. Nájemce v tomto případě odpovídá za jednání podnájemce tak, jako kdyby věc užíval sám a je povinen informovat pronajímatele o osobách, s kterými uzavřel podnájemní smlouvu k předmětu nájmu a o předpokládané činnosti těchto osob v předmětu nájmu.

4.6. V případě finančních sankcí ze strany orgánů státní správy, event. jiných k tomu oprávněných orgánů, udělených pronajímateli v souvislosti s porušením povinnosti nájemce či jeho podnájemce, uhradí takto vzniklou škodu pronajímateli nájemce.

4.7. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele:

- a) umístit a používat v pronajatých prostorech elektrické spotřebiče nad 2 kW a zařízení, která by znamenala změny v hospodaření s vodou (např. myčky nádobí apod.)
- b) umístit ve společných prostorách budovy pronajímatele, ani na vnější části této budovy, jakékoliv předměty. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním takových předmětů, nese nájemce.

4.8. Nájemce je povinen udržovat v předmětu nájmu a jeho okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určeno, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad bude nájemce umisťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, bude nájemce skladovat na místě k tomu určeném a označeném, a bude též

zajišťovat vlastním nákladem jeho likvidaci v souladu s platnými právními předpisy, přičemž je nájemce povinen předložit pronajímateli vždy 1x za čtvrtletí potvrzení o jeho likvidaci. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli poplatek za odstranění odpadu a úklid ve výši rovnající se součtu nákladů pronajímatele spojených s odstraněním odpadu a úklidem předmětu nájmu a částky ve výši 30% těchto nákladů za administraci výše uvedeného opatření ze strany pronajímatele.

V. Vymezení některých pojmů

5.1. Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) Opravou – oprava nemovitostí, odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení.
- b) Údržbou – soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady.
- c) Revize – inspekční prohlídky a revize předepsané příslušnými platnými nařízeními vlády, vyhláškami nebo ČSN prováděné v čase a rozsahu daném těmito předpisy, např. kontrola spalinových cest (vyhl. 34/2016 Sb.).

VI. Ostatní ujednání

6.1. Nemovitost, ve které se pronajímané prostory nacházejí, je pojištěna pronajímatelem. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu nebo poškození věcí vnesených nájemcem způsobené třetí osobou. Nájemcem vnesené zařízení a vybavení je povinen pojistit nájemce na své náklady.

6.3. Smluvní strany se v souladu s ust. § 7a odst. 9 zák. č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií dohodly, že průkaz energetické náročnosti nebudou opatřovat.

6.4. Smluvní strany považují veškeré skutečnosti uvedené v této smlouvě za důvěrné ve smyslu § 1730, odst. 2 Občanského zákoníku, pokud nejde přímo o obchodní tajemství dle § 504 téhož zákona, a zavazují se tyto skutečnosti nesdělovat třetí straně bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany.

6.5. Obě smluvní strany se zavazují vzájemně se neprodleně informovat o případných změnách v označení smluvních stran, adresy sídla právnické osoby, případně adresy fyzické osoby - nájemce, dále o změnách v identifikačních číslech (IČ, DIČ), v předmětu podnikání, o změně osoby oprávněné jednat za smluvní stranu, jakož i o změnách v bankovním spojení a jiných změnách, které mohou mít vliv na plnění práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této smlouvy.

6.6. Pro účely této smlouvy se za doručenou považuje také zásilka (dopis, oznámení), kterou adresát odmítl převzít, nebo která byla pro adresáta uložena provozovatelem poštovní služby na poště a adresát zásilku nepřevzal během úložní doby, jakož i zásilka kterou nemohl provozovatel poštovní služby adresátovi doručit z důvodů, že se adresát odstěhoval bez uvedení nové adresy. V takovém případě je doručení účinné dnem, kdy se odesílateli vrátí od provozovatele poštovní služby zásilka jako nedoručená.

6.7. Obě smluvní strany se v souladu s § 89a Občanského soudního řádu dohodly, že místně příslušným soudem prvního stupně pro projednání případného soudního sporu o nárocích vyplývajících z této smlouvy bude obecný soud pronajímatele.

6.8. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou a platnosti nabývají podpisem obou smluvních stran.

6.9. V případech, kdy vzájemná práva a povinnosti smluvních stran nejsou výslovně upravena touto smlouvou, bude postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění s vyloučením aplikace ustanovení § 2315 občanského zákoníku

6.10. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž obdrží pronajímatel a nájemce každý jedno paré.

6.11. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a jako takovou ji stvrzují svými podpisy.

6.12. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti smlouva nabývá dnem **1.ledna 2023**

6.13. Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu jsou tyto přílohy:

Příloha č.1 – Výpis z obchodního rejstříku (Živnostenský list)

Příloha č.2 – Situační plánek

Příloha č.3 – Dohoda o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)

Příloha č.4 - Zásady provozního režimu v pronajatých prostorech ČTK

Příloha č.5 - Výše nájemného a paušální ceny ostatních služeb

V Praze dne: 25.12.2022

V Praze dne: 29.12.2022

Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 28.12.2022 09:55:45

Jméno a příjmení: **Martin Mňuk**
Datum narození: **05.06.1984**
Občanství: **Česká republika**
Adresa sídla: **Hřibská 2036/8, 100 00, Praha 10 - Strašnice**
Identifikační číslo osoby: **02013673**

Živnostenské oprávnění č.1

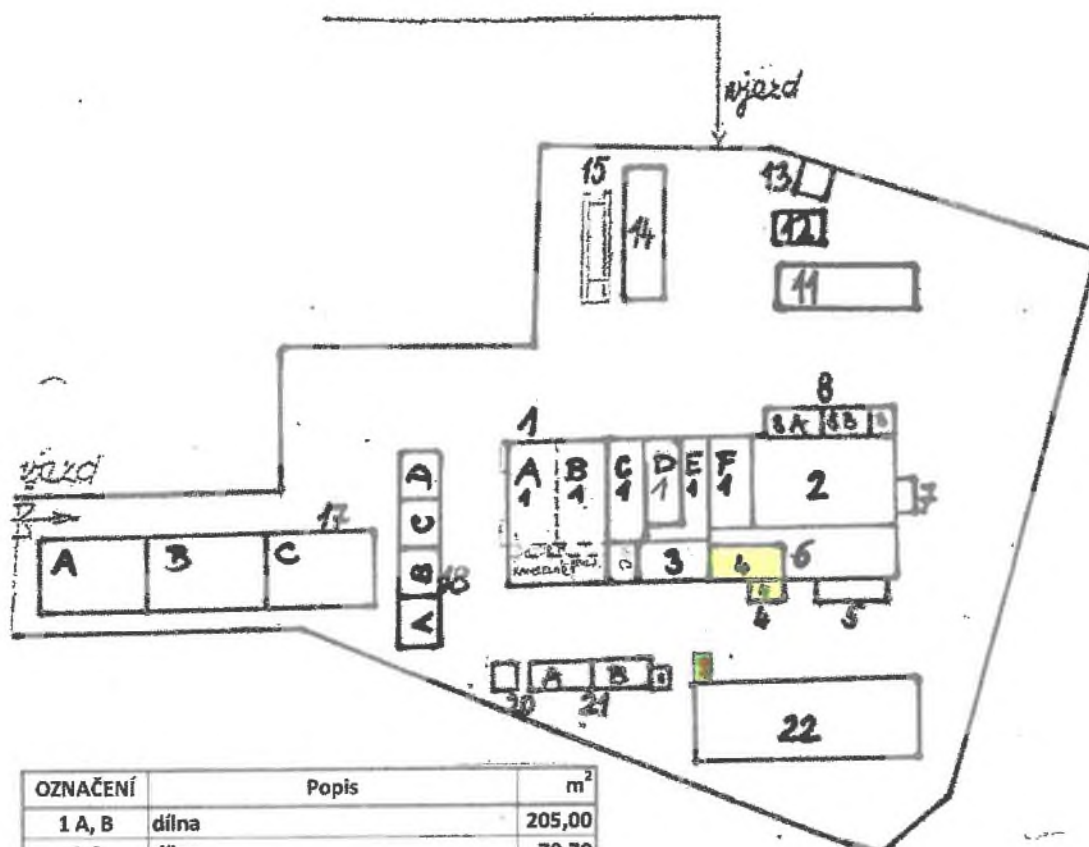
Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**
Obory činnosti: **Poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost
Velkoobchod a maloobchod
Výroba, obchod a služby jinde nezařazené**
Druh živnosti: **Ohlašovací volná**
Vznik oprávnění: **19.08.2013**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 10**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

Dispoziční plán Areálu

Schéma a soupis objektů



OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílna	205,00
1 C	dílna	70,70
1 D	dílna	56,00
1 E, F	dílna	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vcod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

1x parkovací místo (zdarma)

DOHODA

o zajištění požární ochrany (PO) a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a technických zařízení (BOZP).

I.1

Smluvní strany

1. **Česká tisková kancelář**, Praha 1, Opletalova 5/7, zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**, (dále jen „pronajímatele“)
2. **Martin Mňuk**, Hřibská 2036/8, Praha 10 – Strašnice, e-mail: Martin.mnuk1@seznam.cz, (dále jen „nájemce“).

II.

Předmět dohody

Předmětem dohody je stanovení povinností pronajímatele nájemci na úseku PO a BOZP v pronajatých prostorách užívaných nájemcem na základě nájemní smlouvy ze dne:

30. 12. 2022

1. **Nájemce je povinen:** Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události (např. porušení rozvodu el. energie, vody, topení apod.).
2. Nájemce je povinen zabezpečovat v pronajatých prostorách dodržování platných předpisů požární ochrany (PO), především pak zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., (vyhláška o prevenci PO) a souvisejících českých technických norem PO a pokynů pronajímatele týkajících se zajištění požární ochrany objektu, zejména zpracování dokumentace o začlenění do kategorie činností, včetně seznámení svých zaměstnanců a ostatních osob, které se zdržují s jeho vědomím v pronajatých prostorách se způsobem vyhlášení požárního poplachu, hasebními prostředky na pracovišti a jejich použitím a s evakuací osob z objektu.
3. Nájemce je povinen umožnit jedenkrát do roka provedení preventivní kontroly požární ochrany pronajatých prostor pověřenému zástupci pronajímatele a poskytnout mu požadované informace týkající se této kontroly.
4. Nájemce je povinen v případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
5. Nájemce je povinen zajišťovat předepsané revize, kontroly a prohlídky a požárně nezávadný stav u všech technických zařízení, která jsou v jeho vlastnictví a jsou instalována a používána v pronajatých prostorách, především pak elektrických spotřebičů během jejich používání dle ČSN 33 1600 ed.2.
6. Nájemce je povinen neprodleně oznámit vznik požáru pronajímateli a to i v případě, že byl požár uhašen a nevznikla žádná škoda.

7. V případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
8. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem v tomto prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu § 101 - 108 zákoníku práce č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

III.

Ostatní ujednání

1. Za zajištění požární ochrany a bezpečnosti práce ve shora uvedeném rozsahu v pronajímaných prostorách odpovídá za nájemce u právnické osoby statutární orgán a u podnikající fyzické osoby tato osoba nebo její odpovědný zástupce.
2. U instalovaných věcných prostředků požární ochrany, přenosných hasicích přístrojů, které si instaluje nájemce, zajišťuje revize nájemce na své náklady.
3. V pronajatých prostorách může být používán samostatný přímotopný nebo jiný spotřebič pouze po písemném odsouhlasení pronajímatelem na základě žádosti a musí se jednat o schválený typ. Předání pronajatých prostor nájemci bylo uskutečněno podle předávacího protokolu.
4. Tato dohoda je sepsána ve dvou vyhotoveních z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno. Veškeré změny nebo dodatky k této dohodě musí být provedeny písemně, jinak jsou neplatné.

V Praze dne 30. 12. 2022

29. 12. 2022



ZÁSADY PROVOZNÍHO REŽIMU V PRONAJATÝCH PROSTORÁCH K PODNIKÁNÍ V BUDOVÁCH ČTK

V návaznosti na uzavřenou smlouvu o nájmu prostor k podnikání bere nájemce na vědomí dále uvedené „Zásady provozního režimu“ a jejich dodržování stvrzuje svým podpisem

1. Kamerový systém

Areál a recepce jsou monitorovány kamerovým systémem se záznamem obrazu. ČTK jako správce osobních údajů na kamerových záznamech o této skutečnosti informuje tímto nájemce ve smyslu ustanovení čl. 14 Nařízení EP a Rady (EU) č. 2016/679. Stanoveným účelem je zajištění ochrany majetku ČTK, zaměstnanců a návštěvníků areálu. Dalším účelem je zajištění ochrany majetku nájemců, popř. jejich zaměstnanců, a dále za účelem zvýšení fyzické bezpečnosti v areálu, a to zejména jako prevence násilné trestné činnosti.

S pořizovaným záznamem nebudou prováděny žádné další operace s výjimkou předání záznamu třetí osobě a to pouze v odůvodněných případech, v souladu se stanoveným účelem zpracování. Účelem zpracování zde však není primárně předávat časově omezené záznamy jakékoliv třetí osobě. Při možném předání záznamu půjde o případy, kdy by došlo ke spáchání trestného činu nebo bude zaznamenán jiný bezpečnostní incident. Předání záznamu lze na základě vyplněného formuláře, kteřý je součástí těchto provozních zásad, a po zaplacení poplatku 1000,- Kč za jeden záznam. Pořízený záznam pak může být předán orgánům činným v trestním řízení nebo může být využit pro uplatnění práv správce nebo jiné osoby.

Kamerový systém obsahuje 8 kamerových pozic. Záznam je uchováván po dobu 14 kalendářních dnů, poté dojde k jeho likvidaci prostým přepisem dat v záznamovém zařízení. Oprávněné zájmy správce osobních údajů jsou shodné se stanoveným účelem. Každý účastník má právo na přístup ke svým osobním údajům, má právo podat námitku proti zpracování. Zároveň má právo podat stížnost u dozorového úřadu ČR, tedy u Úřadu pro ochranu osobních údajů.

Nájemce je povinen v tomto smyslu informovat své zaměstnance a oprávněné osoby.

2. Správa majetku

Správu areálu Praha 10 – Štěrboholy zajišťuje ČTK prostřednictvím správce areálu. V případě mimořádných okolností, tj. ohrožení bezpečnosti zaměstnanců, požáru či jiné havárie, jej informujte bez zbytečného prodlení. V těchto a podobných případech je třeba se řídit pokyny uvedenými v „Dohodě o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany“ – viz příslušná příloha nájemní smlouvy.

3. Režim klíčů

Nájemce ve vlastním zájmu a z bezpečnostních důvodů předá náhradní klíč (klíče) od pronajatého prostoru správci, který je oprávněn v případě mimořádných událostí tento klíč použít ke vstupu do prostor, a následně je povinen o tom informovat nájemce.

4. Režim pohybu majetku, materiálu, zboží

Přesun majetku, materiálu, zboží provádí nájemci hlavním vstupem do areálu. Za každý majetek, který je vyvážen nebo odvážen z areálu odpovídá nájemce. Hromadné přesuny

v rámci stěhování, jakož i případný odvoz sutě nebo odpadového materiálu, budou správci oznamováni předem příslušnými organizátory či samotným nájemcem a proběhnou v termínu odsouhlaseném správcem budovy.

5. Třídění odpadu a zacházení s odpadem

Nájemci jsou povinni v budovách a na pozemcích ČTK třídit odpad takto:

- ostatní směsný odpad
- plasty
- papír.

Nájemci jsou povinni udržovat v pronajatých prostorách a na přidělených pozemcích a jejich okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určené, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad budou nájemci umisťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, jsou nájemci povinni skladovat na místech k tomu určených a označených. Při jejich odvozu a likvidaci jsou nájemci povinni se řídit pravidly uvedenými v bodě 3 .

6. Zákaz kouření

V budovách a na pozemcích ČTK platí zákaz kouření.

7. Odečty podružného měření elektřiny

Odečty vody a elektřiny se provádějí každý měsíc vždy 1.pracovní den v měsíci. Odečty podružného měření elektřiny se provádějí tak, že nájemce pošle správci areálu foto aktuálního stavu podružného elektroměru na tel.číslo 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci 1.pracovní den v měsíci přístup k podružnému elektroměru.

8. Parkování v areálu

Z titulu uzavření nájemní smlouvy mají nájemci právo užívat jim přidělená parkovací místa v areálu ČTK. Nájemci jsou povinni označit každé parkované vozidlo na viditelném místě tabulkou, kterou obdrží při převzetí parkovacího místa do užívání. Nájemci, jejich zaměstnanci a návštěvy smí parkovat pouze na jim přidělených vyznačených místech, a neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat.

9. Provoz areálu

Do areálu ČTK, vstupují oprávněné osoby (nájemci, jejich zaměstnanci, nebo návštěvy) pouze hlavním vchodem. **Provozní doba je v pracovní dny od 7 hodiny ranní do 18 hodiny odpolední.** Po 18.00 nájemci při odchodu zamykají hlavní vchod, aby byl areál celou noc zamčený, a ráno nejdříve v 7.00 může již brána zůstat otevřená. Znamená to, že v době mezi 18.00-7.00 hodinou **každý při příchodu nebo odchodu bránu odemkne a zase zamkne**, tj. brána bude zamčená i v době přítomnosti osob, oprávněných k pohybu po areálu. O víkendech a v nočních hodinách je areál zamčený a je v něm nutné dodržovat klid a zdržet se hlučných prací.

Provozní doba areálu:

Pracovní dny 7-18

V noci 18-7

So, Ne, svátky

areál a brána otevřená

areál a brána zavřena

areál a brána zavřena

Informace o kontaktních osobách pronajímatele

1) nájemní vztahy jsou v kompetenci ekonomického ředitele ČTK

Ing. Vladislav Slabý, telefon 222 098 218

2) odbor hospodářské správy

Vendula Černá, Dis., telefon 222 098 204

a) referát správy majetku s pověřením projednávat záležitosti nájemních vztahů

Šárka Špejlová, telefon 222 098 391

**Výše uvedení sídlí v budově Praha 1, Opletalova 5 – tel. ústředna 2220 98 111.
(Provolba – 2220 98 + linka)**

b) správa areálu

Martin Hrabě – správce areálu, telefon 606 694 309

V Praze dne: 30. 12. 2022

29. 12. 2022

Žádost o poskytnutí informace o zprostředkování záznamu kamerového systému číslo ...

Žádám o zpřístupnění informace o kamerovém záznamu, a zároveň tímto беру на vědomí, že budu na mnou níže uvedených kontaktních údajích vyrozuměn o přesném datu a hodině umožněného shlednutí záznamu.

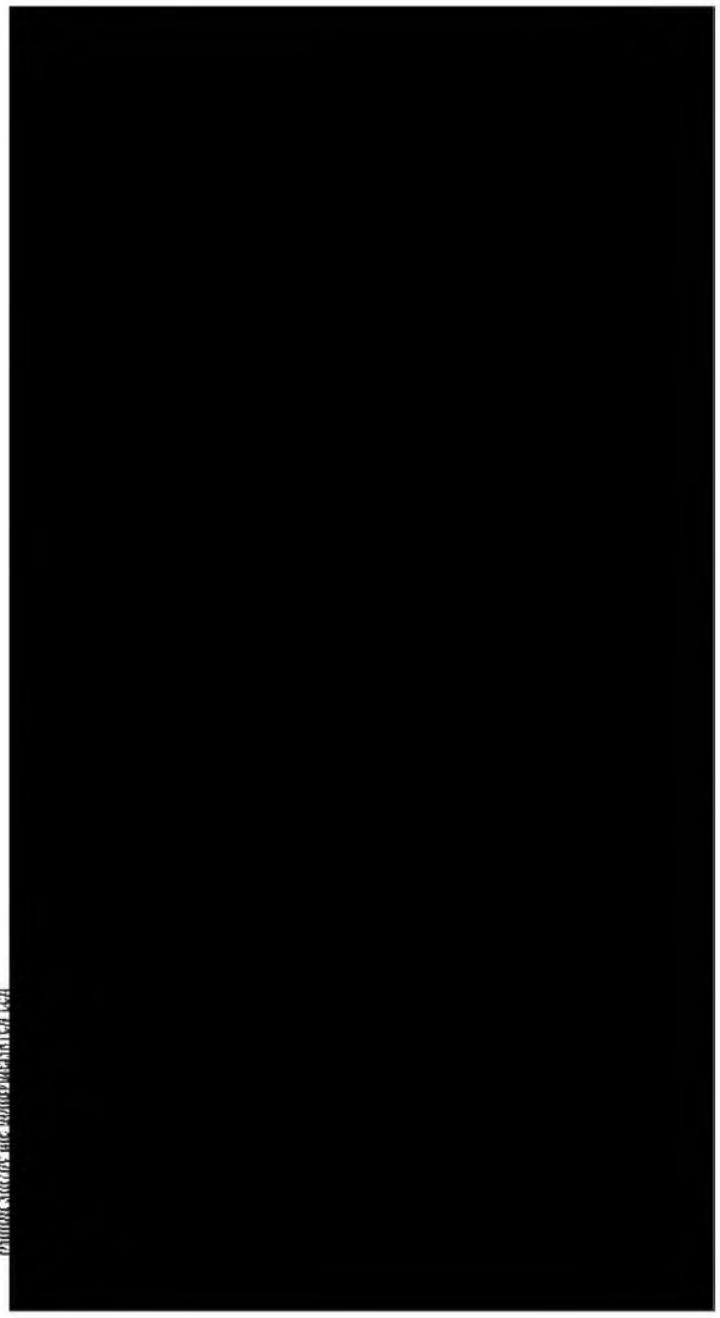
Svým podpisem zároveň stvrzuji, že jsem byl poučen o nutnosti uhradit **základní a manipulační poplatek ve výši 1 000 Kč**, který je splatný proti vydanému potvrzení spolu s předáním této podepsané žádosti na recepci v sídle agentury, Opletalova 5/7, Praha 1, v pracovní dny od 9.00 – 11.30 a 13.30 – 15.00 hod.

Žadatel (jméno, příjmení, titul)	Datum přijetí žádosti	Důvod žádosti	Požadované datum a čas zaznamenané události	Upřesnění události (zachycený prostor, patro)	Kontaktní údaje k vyrozumění	Podpis

Příloha č. 5

příloha č.5 - účinnost od 1.1.2023										
2	Budova	místnosti	rozměry	typ	stř.	nájemce	nájem:	služby:	pozn.	
0		m ²	celkem				Kč/m ²	celkem	od 1.1.2023	
2	Šteřb	4	42,00	P	147	Martin Mňuk Nivňská 2036/8 100 00 Praha 10 - Strašnice 147/23/1	130,00	5460,00 ostatní služby	472	
3								11,23		
								celkem	472,00	
smlouva ze dne 1.1.2023, odst. 3.3.										
CELKEM		plocha	42,00				11,23	472,00	průběžná cena celkem bez DPH	
							nájem měsíčně	5460,00	5932,00	
							celkem služby měsíčně	472,00		
I potvrzení místa zřízení										
								1,00		

nájemné inflace Auto
ostatní služby dle dodavatelských cen



DODATEK č. 1
ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání, uzavřené dne 30.12.2022 mezi
níže uvedenými smluvními stranami (dále jen „dodatek“)

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář

se sídlem: Opletalova 919/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. A 7583
IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068
datová schránka: erpj9b8
zastoupená Ing. Veronikou Šindelářovou, provozní manažerkou
tel: +420 606 646 219
mail pro komunikaci: sindelarova@ctk.cz
číslo účtu: [REDACTED]
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

2. Martin Mňuk

se sídlem v Hřibská 2036/8, Praha 10 – Strašnice, PSČ 100 00
tel.: 601 342 272
IČ: 02013673, DIČ: CZ8406050048
mail pro komunikaci: Martin.mnuk1@seznam.cz
číslo účtu: [REDACTED]
(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále společně také „**smluvní strany**“);

Preambule

Vzhledem k tomu, že:

A. Smluvní strany spolu dne 30.12.2022 uzavřely Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání, na základě které, pronajímatel přenechal za úplaty nájemci do užívání prostory v areálu, jehož je vlastníkem, zapsaným na LV č. 48 pro k.ú. Štěrboholy u Katastrálního úřadu pro hl.m.Prahu, Katastrální pracoviště Praha, tj.: a) parcela č.158/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1042 m², na které se nachází stavební objekt č.p. 56, využívaný jako jiná stavba. Objekt se skládá z prostorů garáží, kanceláří, sociálních zařízení, bývalé kompresorovny, bývalé kotelny a skladových prostor; b) parcela č.158/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m², na které se nachází přízemní zděná stavba bez č.p., využívaná jako garáž (čtyři dvojgaráže); c) parcela č.158/1 – ostatní plocha o výměře 5739 m², využívaná jako manipulační plocha, na které se nacházejí vedlejší stavby: 7 plechových skladů, 1 sklad kovové konstrukce, 1 textilní hala s ocelovou konstrukcí a bývalá stavební buňka; d) parcela č.183/2 – ostatní plocha o výměře 149 m² využívaná jako neplodná půda.
(společně dále jen „**Areál**“) (dále jen „**Smlouva**“);

B. Nájemce od 1.1.2023 užívá na základě uzavřené Smlouvy halu č.4 v hlavní budově o výměře 42 m², a 1x venkovní parkovací místo (zdarma), (dále jen „**prostory**“);

C. Smluvní strany mají v úmyslu upravit výši nájemného za období říjen a listopad 2025, ,
dohodly se smluvní strany na následujícím znění tohoto dodatku

I.

1. Článek III, odstavec 3.1. se ruší a nahrazuje se novým textem odstavce 3.1. tohoto znění:

Výše nájemného a paušální ceny ostatních služeb spojených s užíváním předmět nájmu je smluvními stranami sjednána ve výši uvedené v příloze č.5 Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za období od 1.10.2025 do 30.11.2025 je sníženo o 20%. K takto stanovené ceně bude připočtena příslušná DPH. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. V paušální měsíční ceně ostatních služeb jsou zahrnuty úhrady nákladů související s provozem objektu a pronajatých prostor (opravy a údržba společných prostor, revize), úklid (společných prostor, společných sociálních zařízení, zimní venkovní), bezpečnostní služba, odvoz komunálního odpadu.

2. Smluvní strany se dohodly, že výše upravená výše nájemného bude vyúčtována v řádné faktuře za období 1.10.-31.10.2025 a za období 1.11.-30.11.2025, v souladu s článkem III, odstavec 3.2. Smlouvy.

II.

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **1. října 2025.**
2. Tento dodatek se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem.
3. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.
4. Nedílnou součástí tohoto dodatku jsou následující přílohy:
příloha č. 5 – specifikace výše nájemného a paušální ceny ostatních služeb platných od 1. října 2025, která nahrazuje původní přílohu č. 5
5. Ostatní ustanovení shora uvedené Smlouvy ve znění dodatků nedotčená tímto dodatkem zůstávají v platnosti a účinná beze změn.

V Praze dne:

V Praze dne:

Nájemce:

Pronajímatel:



Název nájemce: Martin Mňuk
Číslo nájemní smlouvy: 147/23/01
Platnost smlouvy: od 1.1.2023

sPříloha č. 5 - účinnost od 1.1.2026

infl.koef. 1,025

PLOCHY						NÁJEMNÉ		OSTATNÍ SLUŽBY + ENERGIE			
budova	NP	nístnosti	rozměry/m2	typ	středisko	nájemné Kč/m2:	celkem Kč	položka	Kč/m2	celkem Kč	poznámka
Štěrboholy		4	42,00	P	147	140,71	5 910,00	el.en.			<i>měřené</i>
								vodné			<i>měřené</i>
								ostatní služby	13,97	587,00	<i>paušální poplatek</i>
CELKEM			42,00				5 910,00			587,00	

parkovací místo zdarma
(9)

1,00

0,00

0,00

CELKEM NÁJEM + OSTATNÍ SLUŽBY 6 497,00

JISTOTA 0,00

částky jsou uvedeny za 1 měsíc v Kč bez DPH

inflace nájemné ANO

inflace na ostatní neregulované služby ANO

samostatně fakturované energie dle dodavatelských cen - samostatné měření elektřiny a vodného

V Praze dne
Martin Mňuk

Martin Mňuk

V Praze dne
Česká tisková kancelář

Ing. Veronika Šindelářová

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění,
uzavřená mezi smluvními stranami

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,

IČ: 47115068, DIČ: CZ47115088,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,

zastoupená ekonomickým ředitelem Ing. Vladislavem Slabým

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

2. REKOLUX STAV s.r.o.

se sídlem Roháčova 145/14, 130 00 Praha 3,

email.: sk@rekolux.cz; tel. 777677762

IČ: 07961511 DIČ: CZ07961511

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložce 310582

zastoupená jednatelem panem **Sztaniszlávem Kupárem**,

způsobilost nájemce k podnikání ve smyslu obecných předpisů byla prokázána Výpisem
z obchodního rejstříku - příloha č.1.

(dále jen nájemce)

I. Předmět smlouvy a účel nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem areálu - nemovitostí, zapsaných na
LV č. 48 pro k.ú. Štěrboholy u Katastrálního úřadu pro hl.m.Prahu, Katastrální pracoviště
Praha, tj.:

- parcela č.158/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1042 m² na které se nachází
stavební objekt č.p. 56, využívaný jako jiná stavba. Objekt se skládá z prostorů garáží,
kanceláří, sociálních zařízení, bývalé kompresorovny, bývalé kotelny a skladových prostor;
- parcela č.158/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m², na které se nachází
přízemní zděná stavba bez č.p., využívaná jako garáž (čtyři dvojgaráže);
- parcela č.158/1 – ostatní plocha o výměře 5739 m², využívaná jako manipulační plocha, na
které se nacházejí vedlejší stavby: 7 plechových skladů, 1 sklad kovové konstrukce, 1 textilní
hala s ocelovou konstrukcí a bývalá stavební buňka;
- parcela č.183/2 – ostatní plocha o výměře 149 m² využívaná jako neplodná půda.

1.2. Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikovaného v čl.1.1. smlouvy, resp.
prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- zděná garáž č. 18 B o výměře 36 m²,
- 2x venkovní parkovací místo (zdarma)

uvedené na situačním plánu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

1.3. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory jako sklad a parkovací místa, a to
pouze k činnostem, které jsou v souladu s jejich stavebně-technickým určením a s platnými
právními předpisy, vztahujícími se k předmětu podnikání nájemce uvedenému na
živnostenském oprávnění, resp. výpisu z obchodního rejstříku. Hodlá-li nájemce změnit
v pronajatém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem
využití pronajatých prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí
písemný souhlas.

1.5. Mimo práva užívat výše uvedené prostory má nájemce právo užívat vstup do areálu přes hlavní bránu a společné sociální zařízení v areálu.

II. Doba nájmu, jeho počátek a ukončení

2.1. Nájem uvedených prostor **počíná dnem 5.února 2021 a je sjednán na dobu neurčitou.**

2.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta pro obě strany činí tři měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2.3. Poruší-li nájemce ustanovení odst. 1.3., 4.4. a 4.5 této smlouvy, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného nebo ceny služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem o více než 15 dní, považují toto smluvní strany za podstatné porušení smlouvy a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od smlouvy odstoupit s účinky odstoupení ode dne doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci.

2.4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizené prostory v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení, a to formou předávacího protokolu, v termínu nejpozději do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy. Neodevzdá-li nájemce pronajaté prostory pronajímateli do 5 dnů ode dne skončení platnosti nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednané výše nájemného a sjednané úhrady za poskytované paušální služby vypočtené za 1 kalendářní den, a to za každý den prodlení. Závazky vyplývající ze smlouvy, event. z předávacího protokolu, je nájemce povinen vyrovnat do třiceti dnů od skončení nájmu, není-li smlouvou nebo ujednáním obsaženým v předávacím protokolu sjednáno jinak.

III. Cenová a finanční ujednání

3.1. Cena nájemného za užívání předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně **3060,- Kč plus příslušná DPH.** Za období **od 5.února 2021 do 28.února 2021** uhradí nájemce alikvotní část měsíčního nájemného ve výši **2623,- Kč plus příslušná DPH.** Paušální cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně celkem **136,- Kč plus příslušná DPH.** Za období **od 5.února 2021 do 28.února 2021** uhradí nájemce alikvotní část paušální ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu ve výši **117,- Kč plus příslušná DPH.** Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. Výpočet základního nájemného a paušálních cen služeb bez DPH je uveden v následující tabulce:

Počet/rozměry	nájem:		Paušální služby:		celkem	Předmět nájmu
	Kč/jednotku	celkem		Kč/ m²		
36 m2	85,-	3060,-	Ostatní neregulované služby	3,78	136,-	Garáž 18b 2x parkování zdarma
2	0	0				

V paušální měsíční ceně ostatních služeb neregulovaných jsou zahrnuty úhrady nákladů související s provozem areálu a pronajatých prostor, např. odvoz komunálního odpadu, zimní úklid areálu.

3.2. Podkladem pro úhradu sjednané měsíční ceny nájmu je faktura pronajímatele (daňový doklad) vystavená vždy do 10. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední den každého kalendářního měsíce po dobu trvání nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje vystavenou fakturu (daňový doklad) uhradit ve 14 denní lhůtě splatnosti počítané ode dne doručení faktury, a to na shora uvedený účet pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, nebo na jinou písemně dohodnutou zásilací adresu. Neuhradí-li nájemce měsíční cenu nájmu a služeb spojených s nájmem ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.3.

a) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši nájemného o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

b) Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku během trvání nájemní smlouvy upravit sjednanou výši paušální ceny ostatních neregulovaných služeb o míru inflace za předchozí kalendářní rok, která je vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen a je stanovena ČSÚ.

c) Míra roční inflace za předchozí kalendářní rok bude stanovena na základě údajů zveřejněných v oficiálních publikacích Českého statistického úřadu, její výši doloží pronajímatel nájemci současně s oznámením učiněným podle odst. d) tohoto článku smlouvy.

d) Za účelem aktualizace nájemného nebo výše paušální ceny ostatních neregulovaných služeb, oznámí pronajímatel nájemci změnu této výše nejpozději do 31.ledna příslušného kalendářního roku. Takto stanovená výše nájemného a paušální ceny ostatních neregulovaných služeb bude nově sjednanou výší nájemného a paušální cenou ostatních neregulovaných služeb s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku.

3.4. Pro **odběr elektrické energie** je pro pronajaté prostory instalováno **samostatné podružné měřidlo**. Dodavatel el.energie bude počínaje dnem 3.3.2021 fakturovat pronajímateli spotřebu elektrické energie pro celý areál, a cena pro jednotlivé nájemce bude potom rozúčtována podle spotřeby uvedené na jejich podružných měřidlech. Náklady na spotřebu elektrické energie plus příslušnou DPH bude po obdržení faktur od dodavatelů fakturovat pronajímatel nájemci, ve skutečné výši, na základě pravidelných měsíčních odečtů v rámci zpracované energetické bilance, která bude tvořit přílohu faktury. Rozdíl mezi spotřebou na hlavním elektroměru a součtem spotřeb na podružných měřidlech uhradí nájemce v poměru odpovídajícímu ploše předmětu nájmu k celkové pronajaté ploše areálu. Podružná měřidla budou zaplombována, a pokud bude na některých podružných měřidlech zjištěno porušení plomby, bude tento rozdíl mezi spotřebou na hlavním elektroměru a součtem spotřeb na podružných měřidlech předložen k úhradě příslušným nájemcům s porušenou plombou. Odečty podružných měřidel elektřiny se budou provádět každý měsíc vždy 1.pracovní den v měsíci, a to tak, že každý nájemce pošle foto aktuálního stavu na svém podružném měřidle na tel.číslo správce areálu 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci areálu 1.pracovní den v měsíci mezi 15.00 -16.00 hodinou přístup k podružnému měřidlu.

3.5. Podkladem pro úhradu nákladů na spotřebu elektrické energie bude faktura (daňový doklad), vystavená pronajímatelem vždy do konce měsíce, následujícího po měsíci, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění. Fakturu se nájemce zavazuje uhradit ve stanovené

lhůtě splatnosti na účet uvedený na faktuře. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. Neuhradí-li nájemce fakturu za spotřebu elektrické energie ve lhůtě splatnosti vystavené faktury, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.6. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha, variabilní symbol [REDAKCE] ve výši 3200,-- Kč, a to nejpozději do 30.dubna 2021. V případě, že nájemce kauci v plné výši v uvedeném termínu neuhradí, pozbývá tato smlouva platnosti.

3.7. Kaucí složenou nájemcem je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci nejdéle do 30 dní od skončení platnosti nájemní smlouvy. Kauce nebude úročena. Pronajímatel je oprávněn při skončení platnosti nájemní smlouvy kauci použít bez souhlasu nájemce na úhradu dlužného nájemného a ceny služeb spojených s nájmem, jakož i na úhradu sjednaných úroků z prodlení, smluvních pokut a škod vzniklých pronajímateli v důsledku užívání pronajatých prostor nájemcem

3.8. Na základě zvláštního ujednání s nájemcem učiněným při předání prostor pronajímateli v souvislosti s ukončením nájemního vztahu mohou být finanční prostředky ze složené kauce použity rovněž na úhradu posledního nájemného a ceny služeb spojených s nájmem.

3.9. Na základě písemné žádosti může pronajímatel nájemci, nebo jeho případnému podnájemci, udělit svůj písemný souhlas s umístěním sídla společnosti nájemce, nebo jeho podnájemce, na adrese předmětu nájmu, uvedeného v odst. 1.2. této smlouvy. Za poskytnutí písemného souhlasu s umístěním sídla společnosti nájemce nebo jeho podnájemce na adrese předmětu nájmu, a s tím spojené náklady, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli jednorázový paušální poplatek ve výši 6000,-- Kč plus příslušnou DPH. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude výše DPH účtována podle příslušného právního předpisu. Pronajímatel vyúčtuje tento poplatek nájemci jednorázově jako součást faktury za nájemné a služby spojené s nájmem v příslušném kalendářním měsíci, ve kterém byl souhlas udělen.

3.10. Z titulu uzavření této nájemní smlouvy má nájemce právo užívat 2 bezplatně přidělená parkovací místa v areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Na základě písemné žádosti nájemce poskytne pronajímatel do užívání nájemci další jednotlivá placená parkovací místa v prostoru areálu ČTK, specifikovaném v čl.1.1. smlouvy. Cena za užívání jednoho placeného parkovacího místa je dohodnuta smluvními stranami v základní výši 200,- Kč + příslušná DPH měsíčně. Platbu za placená parkovací místa bude pronajímatel účtovat nájemci jako součást pravidelné měsíční faktury za nájemné a služby spojené s nájmem. Pronajímatel je povinen předat všechna parkovací místa nájemci do užívání formou předávacího protokolu. Nájemce obdrží ke každému přidělenému parkovacímu místu tabulku k označení parkovaného vozidla, kterou bude nájemce vždy povinen umístit na viditelném místě v zaparkovaném vozidle. Všechna nájemci přidělená parkovací místa budou vyznačena v příloze č.2 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že smí parkovat pouze na jemu přidělených vyznačených místech, a že neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci formou předávacího protokolu, jehož součástí bude fotodokumentace předmětu nájmu.

4.2. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu seznámil, a je mu znám jeho stavební a technický stav, a tento považuje za vhodný pro účel nájmu a způsobilý k užívání

4.3. Nájemce je povinen

- a) užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému v čl. I, bod 1.4 této smlouvy;
- b) pokud bude nájemce v předmětu nájmu skladovat věci, je povinen je skladovat v souladu s platnými právními předpisy;
- c) užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby neomezil užívací práva ostatních nájemců užívajících jiné části areálu
- d) označit předmět nájmu názvem své obchodní firmy nebo jménem a příjmením fyzické osoby, a to vždy včetně uvedení identifikačního čísla (IČ). K označení pronajatých prostor je nájemce povinen využít plochy určené k tomuto účelu. Způsob označení pronajatých prostor je nájemce povinen předem předložit pronajímateli ke schválení. Pokud tak nájemce neučiní do 2 měsíců od data podpisu smlouvy, souhlasí nájemce s tím, aby pronajatý objekt označil správce objektu na náklady nájemce.
- e) umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly způsobu užívání předmětu nájmu, oprav, nebo prohlídky předmětu nájmu. Pro případ havárie nebo jiné nenadálé události předá nájemce správci areálu náhradní klíče od předmětu nájmu.
- f) řádně hospodařit s předmětem nájmu a pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda a dojde-li ke škodě, za kterou nájemce odpovídá, tuto vlastním nákladem odstranit nebo uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Nájemce současně bere na vědomí, že v areálu platí přísný zákaz skládky.
- g) provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence v souladu s „Dohodou o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)“ – viz příloha č.3, která je smluvními stranami podepsána současně s touto nájemní smlouvou. V případě vzniku pojistné události je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele;
- h) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (např. úklid, čištění, malování, výměna žárovek, čištění okapů a odpadů apod.) a provádět drobné opravy závad v pronajatých objektech vlastním nákladem. Při vymezení pojmu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bude ve sporných případech a v případech výslovně neupravených v této smlouvě postupováno analogicky s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění.
- i) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provádět pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jejichž potřebu zjistil pronajímatel, jakož i strpět veškerá omezení v užívání pronajatých prostor, nutná pro provedení těchto oprav. Nesplněním těchto povinností pak nájemce odpovídá za škodu tím vzniklou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež byly včas pronajímateli nahlášeny.
- j) případné technické zhodnocení pronajatého majetku, které provedl nájemce na vlastní náklady se souhlasem pronajímatele, se nájemce zavazuje odepisovat ve smyslu platných právních předpisů. Způsob odpisů ČTK, kterému se nájemce zavazuje přizpůsobit, bude nájemci písemně oznámen následně po úplném dokončení všech prací a upřesnění skutečné výše nákladů. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli

termín zahájení odepisování, a v případě ukončení nájmu nahlásit písemně pronajímateli zůstatek odepisování technického zhodnocení.

4.4. Nájemce není oprávněn provádět během trvání nájemní smlouvy stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s výše uvedenými změnami na předmětu nájmu pak nájemce tyto provádí vždy na vlastní náklady, a nemá nárok na úhradu těchto nákladů ani při skončení platnosti nájemní smlouvy. Případná potřebná povolení ke stavebním úpravám prováděným nájemcem se souhlasem pronajímatele ve vztahu k příslušným úřadům zajistí nájemce.

4.5. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě písemného souhlasu pronajímatele lze užívací právo třetí osobě zřídit pouze na dobu nájmu uvedenou v této smlouvě, popř. jejích dodatcích, a to formou písemné podnájemní smlouvy. Nájemce v tomto případě odpovídá za jednání podnájemce tak, jako kdyby věc užíval sám a je povinen informovat pronajímatele o osobách, s kterými uzavřel podnájemní smlouvu k předmětu nájmu a o předpokládané činnosti těchto osob v předmětu nájmu.

4.6. V případě finančních sankcí ze strany orgánů státní správy, event. jiných k tomu oprávněných orgánů, udělených pronajímateli v souvislosti s porušením povinnosti nájemce či jeho podnájemce, uhradí z toho vzniklou škodu pronajímateli nájemce.

4.7. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele:

- a) umístit a používat v pronajatých prostorech elektrické spotřebiče nad 2 kW a zařízení, která by znamenala změny v hospodaření s vodou (např. myčky nádobí apod.)
- b) umístit ve společných prostorách budovy pronajímatele ani na vnější části této budovy jakékoliv předměty. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním takových předmětů nese nájemce.

4.8. Nájemce je povinen udržovat v předmětu nájmu a jeho okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určeno, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad bude nájemce umísťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, bude nájemce skladovat na místě k tomu určeném a označeném, a bude též zajišťovat vlastním nákladem jeho likvidaci v souladu s platnými právními předpisy, přičemž je nájemce povinen předložit pronajímateli vždy 1x za čtvrtletí potvrzení o jeho likvidaci. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli poplatek za odstranění odpadu a úklid ve výši rovnající se součtu nákladů pronajímatele spojených s odstraněním odpadu a úklidem předmětu nájmu a částky ve výši 30% těchto nákladů za administraci výše uvedeného opatření ze strany pronajímatele.

V. Vymezení některých pojmů

5.1. Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) Opravou – oprava nemovitostí, odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení.
- b) Údržbou – soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady.

- c) Revize – inspekční prohlídky a revize předepsané příslušnými platnými nařízeními vlády, vyhláškami nebo ČSN prováděné v čase a rozsahu daném těmito předpisy, např. kontrola spalinových cest (vyhl. 34/2016 Sb.).

VI. Ostatní ujednání

- 6.1.** Nemovitost, ve které se pronajímané prostory nacházejí, je pojištěna pronajímatelem. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu nebo poškození věcí vnesených nájemcem způsobené třetí osobou. Nájemcem vnesené zařízení a vybavení je povinen pojistit nájemce na své náklady.
- 6.2.** Smluvní strany se v souladu s ust. § 7a odst. 9 zák. č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií dohodly, že průkaz energetické náročnosti nebudou opatřovat.
- 6.3.** Smluvní strany považují veškeré skutečnosti uvedené v této smlouvě za důvěrné ve smyslu § 1730, odst. 2 Občanského zákoníku, pokud nejde přímo o obchodní tajemství dle § 504 téhož zákona, a zavazují se tyto skutečnosti nesdělovat třetí straně bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany.
- 6.4.** Obě smluvní strany se zavazují vzájemně se neprodleně informovat o případných změnách v označení smluvních stran, adresy sídla právnické osoby, případně adresy fyzické osoby - nájemce, dále o změnách v identifikačních číslech (IČ, DIČ), v předmětu podnikání, o změně osoby oprávněné jednat za smluvní stranu, jakož i o změnách v bankovním spojení a jiných změnách, které mohou mít vliv na plnění práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této smlouvy.
- 6.5.** Pro účely této smlouvy se za doručenou považuje také zásilka (dopis, oznámení), kterou adresát odmítl převzít, nebo která byla pro adresáta uložena provozovatelem poštovní služby na poště a adresát zásilku nepřevzal během úložní doby, jakož i zásilka kterou nemohl provozovatel poštovní služby adresátovi doručit z důvodů, že se adresát odstěhoval bez uvedení nové adresy. V takovém případě je doručení účinné dnem, kdy se odesílateli vrátí od provozovatele poštovní služby zásilka jako nedoručená.
- 6.6.** Obě smluvní strany se v souladu s § 89a Občanského soudního řádu dohodly, že místně příslušným soudem prvního stupně pro projednání případného soudního sporu o nárocích vyplývajících z této smlouvy bude obecný soud pronajímatele.
- 6.7.** Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou a platnosti nabývají podpisem obou smluvních stran.
- 6.8.** V případech, kdy vzájemná práva a povinnosti smluvních stran nejsou výslovně upravena touto smlouvou, bude postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění s vyloučením aplikace ustanovení § 2315 občanského zákoníku
- 6.9.** Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž obdrží pronajímatel a nájemce každý jedno paré.
- 6.10.** Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a jako takovou ji stvrzují svými podpisy.
- 6.11.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti smlouva nabývá dnem **5. února 2021**

6.12. Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu jsou tyto přílohy:

Příloha č.1 – Výpis z obchodního rejstříku

Příloha č.2 – Situační plán

Příloha č.3 – Dohoda o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)

Příloha č.4 – Zásady provozního režimu v pronajatých prostorech ČTK

V Praze dne: 14.3.21

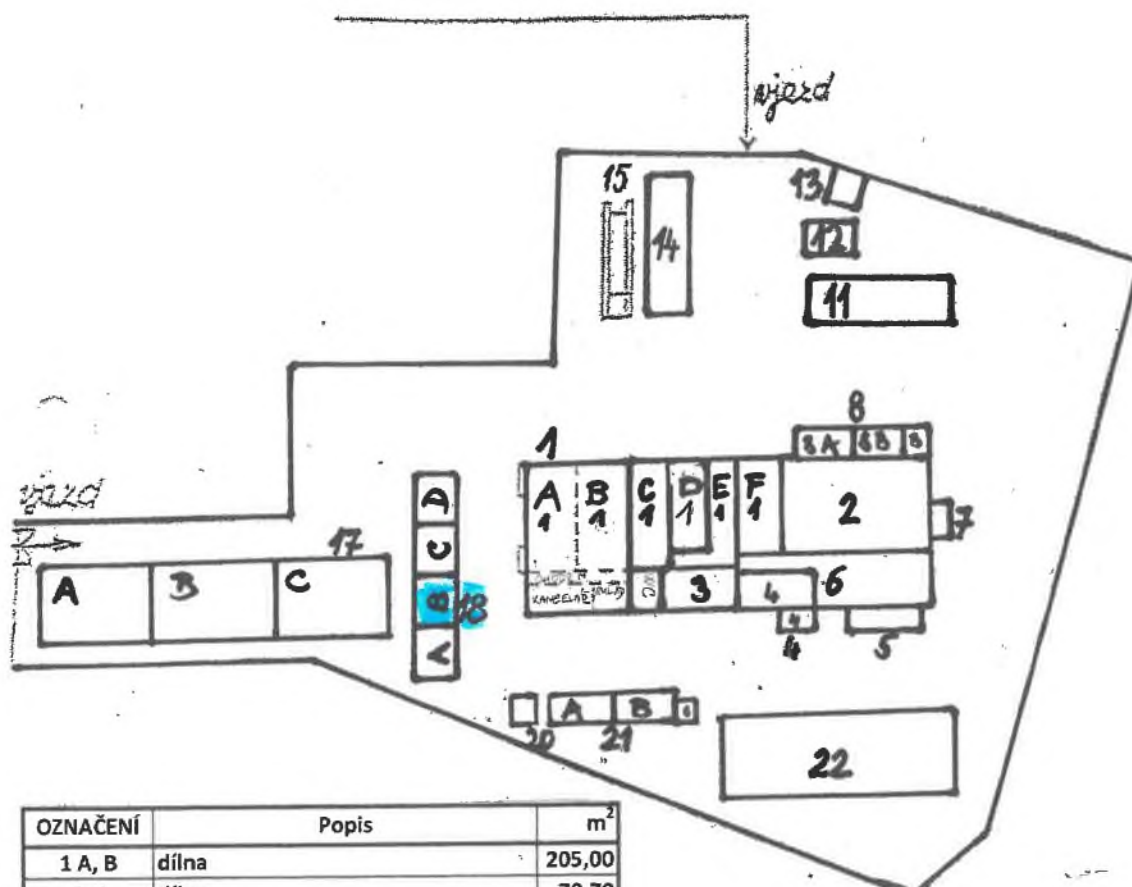
V Praze dne: 16.3.2021



Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 310582

Datum vzniku a zápisu:	6. března 2019
Spisová značka:	C 310582 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	REKOLUX STAV s.r.o.
Sídlo:	Roháčova 145/14, Žižkov, 130 00 Praha 3
Identifikační číslo:	079 61 511
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor /§ 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona/ Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán:	
jednatel:	SZTANISZLÁV KUPÁR, dat. nar. 7. února 1993 U Hostavického potoka 722/3, Hostavice, 198 00 Praha 9 Den vzniku funkce: 1. června 2020
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Jednatel zastupuje společnost samostatně.
Společníci:	
Společník:	SZTANISZLÁV KUPÁR, dat. nar. 7. února 1993 U Hostavického potoka 722/3, Hostavice, 198 00 Praha 9
Podíl:	Vklad: 1 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100% Druh podílu: základní
Základní kapitál:	1 000,- Kč

Schéma a soupis objektů


OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílna	205,00
1 C	dílna	70,70
1 D	dílna	56,00
1 E, F	dílna	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vcod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

DOHODA

o zajištění požární ochrany (PO) a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a technických zařízení (BOZP).

I.1

Smluvní strany

1. **Česká tisková kancelář**, Praha 1, Opletalova 5/7, zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**, (dále jen „pronajímatel“)

2. **REKOLUX STAV s.r.o.**, Roháčova 145/14, 130 00 Praha 3, zastoupená jednatelem panem **Sztaniszlávem Kupárem**, (dále jen „nájemce“).

II.

Předmět dohody

Předmětem dohody je stanovení povinností pronajímatele nájemci na úseku PO a BOZP v pronajatých prostorách užívaných nájemcem na základě nájemní smlouvy ze dne:

M. 3. 21

1. **Nájemce je povinen:** Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události (např. porušení rozvodu el. energie, vody, topení apod.).
2. Nájemce je povinen zabezpečovat v pronajatých prostorách dodržování platných předpisů požární ochrany (PO), především pak zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., (vyhláška o prevenci PO) a souvisejících českých technických norem PO a pokynů pronajímatele týkajících se zajištění požární ochrany objektu, zejména zpracování dokumentace o začlenění do kategorie činností, včetně seznámení svých zaměstnanců a ostatních osob, které se zdržují s jeho vědomím v pronajatých prostorách se způsobem vyhlášení požárního poplachu, hasebními prostředky na pracovišti a jejich použitím a s evakuací osob z objektu.
3. Nájemce je povinen umožnit jedenkrát do roka provedení preventivní kontroly požární ochrany pronajatých prostor pověřenému zástupci pronajímatele a poskytnout mu požadované informace týkající se této kontroly.
4. Nájemce je povinen v případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
5. Nájemce je povinen zajišťovat předepsané revize, kontroly a prohlídky a požárně nezávadný stav u všech technických zařízení, která jsou v jeho vlastnictví a jsou instalována a používána v pronajatých prostorách, především pak elektrických spotřebičů během jejich používání dle ČSN 33 1600 ed.2.
6. Nájemce je povinen neprodleně oznámit vznik požáru pronajímateli a to i v případě, že byl požár uhašen a nevznikla žádná škoda.

7. V případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.
8. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem v tomto prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu § 101 - 108 zákoníku práce č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

III.

Ostatní ujednání

1. Za zajištění požární ochrany a bezpečnosti práce ve shora uvedeném rozsahu v pronajímaných prostorách odpovídá za nájemce u právnické osoby statutární orgán a u podnikající fyzické osoby tato osoba nebo její odpovědný zástupce.
2. U instalovaných věcných prostředků požární ochrany, přenosných hasicích přístrojů, které si instaluje nájemce, zajišťuje revize nájemce na své náklady.
3. V pronajatých prostorách může být používán samostatný přímotopný nebo jiný spotřebič pouze po písemném odsouhlasení pronajímatelem na základě žádosti a musí se jednat o schválený typ. Předání pronajatých prostor nájemci bylo uskutečněno podle předávacího protokolu.
4. Tato dohoda je sepsána ve dvou vyhotoveních z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno. Veškeré změny nebo dodatky k této dohodě musí být provedeny písemně, jinak jsou neplatné.

V Praze dne 03.03.2021

nájemce:

pronajímatel:

11.2.2021

ZÁSADY PROVOZNÍHO REŽIMU V PRONAJATÝCH PROSTORÁCH K PODNIKÁNÍ V BUDOVÁCH ČTK

V návaznosti na uzavřenou smlouvu o nájmu prostor k podnikání bere nájemce na vědomí dále uvedené „Zásady provozního režimu“ a jejich dodržování stvrzuje svým podpisem

1. Správa majetku

Správu areálu Praha 10 – Štěrboholy zajišťuje ČTK prostřednictvím správce. V případě mimořádných okolností, tj. ohrožení bezpečnosti zaměstnanců, požáru či jiné havárie, jej informujte bez zbytečného prodlení. V těchto a podobných případech je třeba se řídit pokyny uvedenými v „Dohodě o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany“ – viz příslušná příloha nájemní smlouvy.

2. Režim klíčů

Nájemce ve vlastním zájmu a z bezpečnostních důvodů předá náhradní klíč (klíče) od pronajatého prostoru správci, který je oprávněn v případě mimořádných událostí tento klíč použít ke vstupu do prostor, a následně je povinen o tom informovat nájemce.

3. Režim pohybu majetku, materiálu, zboží

Přesun majetku, materiálu, zboží provádí nájemci hlavním vstupem do areálu. Za každý majetek, který je vyvážen nebo odvážen z areálu odpovídá nájemce. Hromadné přesuny v rámci stěhování, jakož i případný odvoz sutě nebo odpadového materiálu, budou správci oznamovány předem příslušnými organizátory či samotným nájemcem a proběhnou v termínu odsouhlaseném správcem budovy.

4. Třídění odpadu a zacházení s odpadem

Nájemci jsou povinni v budovách a na pozemcích ČTK třídit odpad takto:

- ostatní směsný odpad (vyváží se každý čtvrtek)
- plasty (vyváží se každé liché úterý).

Nájemci jsou povinni udržovat v pronajatých prostorách a na přidělených pozemcích a jejich okolí pořádek, neskladovat nebo nedeponovat odpad na místě, které k tomu není určené, a udržovat volný prostor kolem předmětu nájmu, tak, aby byl zachován volný průjezd areálem. Komunální odpad budou nájemci umisťovat do kontejnerů a popelnic k tomu určených. Pneumatiky a nebezpečný odpad (např. ropné produkty, jejich obaly, kyseliny, louhy, hořlavé látky apod.), připravený k likvidaci, jsou nájemci povinni skladovat na místech k tomu určených a označených. Při jejich odvozu a likvidaci jsou nájemci povinni se řídit pravidly uvedenými v bodě 3 .

5. Zákaz kouření

V budovách a na pozemcích ČTK platí zákaz kouření.

6. Odečty podružného měření elektřiny

Odečty vody a elektřiny se provádějí každý měsíc vždy 1.pracovní den v měsíci. Odečty podružného měření elektřiny se provádějí tak, že nájemce pošle správci areálu foto aktuálního

stavu podružného elektroměru na tel.číslo 606 694 309. Pokud tak neučiní, je povinen umožnit správci 1.pracovní den v měsíci mezi 15.00 -16.00 hodin přístup k podružnému elektroměru.

7. Parkování v areálu

Z titulu uzavření nájemní smlouvy mají nájemci právo užívat jim přidělená parkovací místa v areálu ČTK. Nájemci jsou povinni označit každé parkované vozidlo na viditelném místě tabulkou, kterou obdrží při převzetí parkovacího místa do užívání. Nájemci, jejich zaměstnanci a návštěvy smí parkovat pouze na jim přidělených vyznačených místech, a neoznačená vozidla v areálu nesmí parkovat.

8. Provoz areálu

Do areálu ČTK, vstupují oprávněné osoby (nájemci, jejich zaměstnanci, nebo návštěvy) pouze hlavním vchodem. Areál je přes noc zamčený, nájemci při odchodu po 18.00 zamykají hlavní vstup, a ráno při příchodu první příchozí vchod odemkne.

Informace o kontaktních osobách pronajímatele

1) nájemní vztahy jsou v kompetenci ekonomického ředitele ČTK

Ing. Vladislav Slabý, telefon 222 098 218

2) odbor hospodářské správy

Vendula Černá, Dis., telefon 222 098 204

a) referát správy majetku s pověřením projednávat záležitosti nájemních vztahů

Ing. Jitka Bažantová, telefon 222 098 228

**Výše uvedení sídlí v budově Praha 1, Opletalova 5 – tel. ústředna 2220 98 111.
(Provolba – 2220 98 + linka)**

b) správa areálu

Martin Hrabě - správce areálu, telefon 606 694 309



DODATEK č.1
ke smlouvě o nájmu prostor k podnikání v Praze – Štěrbobolích,
ze dne 11.3.2021

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,

IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583, zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

2. REKOLUX STAV s.r.o.

se sídlem Roháčova 145/14, 130 00 Praha 3,

email.: sk@rekolux.cz; tel. 777677762

IČ: 07961511 DIČ: CZ07961511

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložce 310582

zastoupená jednatelem panem **Sztaniszlávem Kupárem**,

(dále jen nájemce)

se dohodly na následujícím znění tohoto dodatku:

I.

1. Článek 1. Odstavec 1.2. se ruší a nahrazuje se novým odstavcem 1.2. tohoto znění:

1.2. Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikovaného v čl.1.1. smlouvy, resp. prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- zděná garáž č.18 B o výměře 36 m²,

- zděná garáž č.18 A o výměře 36 m²,

- 4x venkovní parkovací místo (zdarma)

uvedené na situačním plánu, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

Přesná specifikace pronajatých prostor k podnikání je uvedena na situačním plánu, který tvoří přílohu tohoto dodatku ke smlouvě. Nájemce potvrzuje, že je dobře seznámen s výměrami jednotlivých místností a souhlasí s nimi.

2. Článek 3. odstavec 3.1. se ruší a nahrazuje se novým odstavcem 3.1. tohoto znění:

3.1. Cena nájemného za užívání předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně 6 120,- Kč plus příslušná DPH. Paušální cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a činí měsíčně celkem 272,- Kč plus příslušná DPH. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. Výpočet základního nájemného a paušálních cen služeb bez DPH je uveden v následující tabulce:

Počet/rozměry	nájem:		Paušální služby:			Předmět nájmu
	<i>Kč/jednotku</i>	<i>celkem</i>		<i>Kč/ m²</i>	<i>celkem</i>	
36 m ²	85,-	3060,-	Ostatní neregulované služby	3,78	136,-	Garáž 18b
36 m ²	85,-	3060,-	Ostatní neregulované služby	3,78	136,-	Garáž 18a
72 m ²	NÁJEMNÉ	6120,-	CELKEM	SLUŽBY	272,-	
2	0	0				4x parkování zdarma

Ceny nájemného a paušální ceny služeb jsou uvedeny ve výši platné pro rok 2021. V paušální měsíční ceně ostatních služeb neregulovaných jsou zahrnuty úhrady nákladů související s provozem areálu a pronajatých prostor, např. odvoz komunálního odpadu, zimní úklid areálu.

II.

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **1.dubna 2021**.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.
3. Ostatní ustanovení shora uvedené nájemní smlouvy zůstávají v platnosti beze změn.
4. Nedílnou součástí tohoto dodatku je **příloha č.1 – situační plánek**.

V Praze dne

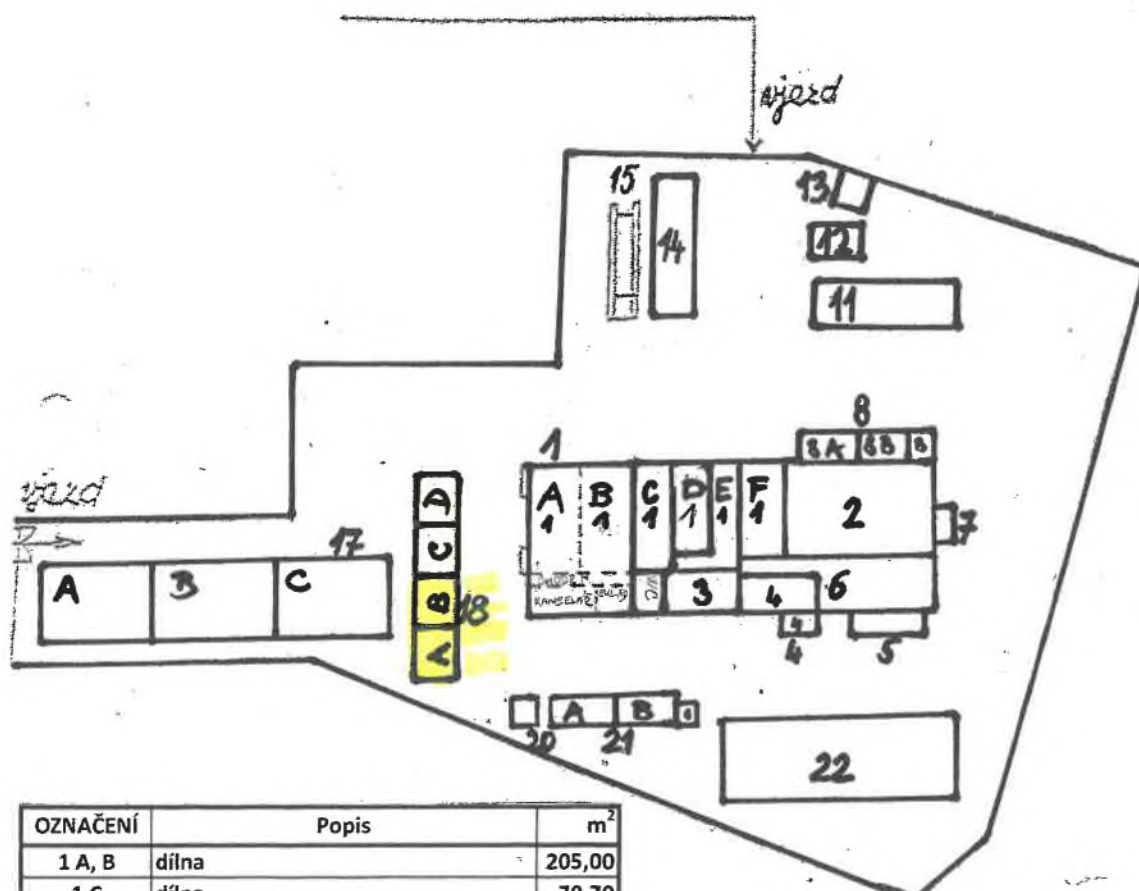
V Praze dne

V Praze dne:

V Praze dne:

19.4.2021

Schema a soupis objektů



OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílna	205,00
1 C	dílna	70,70
1 D	dílna	56,00
1 E, F	dílna	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vcod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougaráž	36,00
18 B	dvougaráž	36,00
18 C	dvougaráž	36,00
18 D	dvougaráž	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

DODATEK č. 2
ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání v Praze 10, Štěrboholy
ze dne 11.03.2021, ve znění dodatku č.1

Smluvní strany

1. Česká tisková kancelář

se sídlem v Praze 1, Opletalova 5/7, PSČ 111 44,
IČ: 47115068, DIČ: CZ47115068,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu A, vložce 7583,
zastoupená ekonomickým ředitelem **Ing. Vladislavem Slabým**
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Praha, č.ú. [REDACTED]
(dále jen pronajímatel)

a

2. REKOLUX STAV, s.r.o.

se sídlem v Roháčova 145/14, 130 00 Praha 3,
email: sk@rekolux.cz; tel. 777677762,
IČ: 07961511 DIČ: CZ07961511

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložce 310582
zastoupená jednatelem společnosti panem **Sztaniszlávem Kupárem**,,
(dále jen nájemce)

se dohodli na následujícím znění tohoto dodatku:

I.

1. Článek I. odst. 1.2. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým odstavcem tohoto znění:

1.2. Předmětem nájmu jsou tyto části areálu, specifikovaného v čl. 1.1. smlouvy, resp. prostory sloužící podnikání (dále jen „prostory“):

- zděná garáž č. 18 B o výměře 36 m²,
- zděná garáž č. 18 A o výměře 36 m²,
- stavební buňka č. 20 o výměře 18 m²,
- 4x venkovní parkovací místo (zdarma)

vyznačené na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2. Článek III. odst. 3.1. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým odstavcem tohoto znění:

3.1. Cena nájemného za užívání předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a počínaje 1. srpnem 2023 činí měsíčně 6 927,- Kč plus příslušná DPH. Paušální cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu byla smluvními stranami sjednána a počínaje 1. srpnem 2023 činí měsíčně celkem 386,- Kč plus příslušná DPH. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě změny výše DPH stanovené právním předpisem bude DPH v souvislosti s nájmem nebo poskytovanými službami účtována podle příslušného právního předpisu. Výpočet základního nájemného a paušálních cen služeb bez DPH je uveden v následující tabulce:

Počet/rozměr	nájem:		Paušální služby:			Předmět nájmu
	Kč jednotku	celkem	Ostatní neregulované služby	Kč m ²	celkem	
36 m2	91,21,-	3283,56,-	Ostatní neregulované služby	4,21	151,56,-	Garáž 18b
36 m2	91,21,-	3283,56,-	Ostatní neregulované služby	4,21	151,56,-	Garáž 18a
18 m2	20,-	360,-	Ostatní neregulované služby	4,61	83,-	Stavební buňka č. 20
90 m2	NÁJEMNÉ	6927,-	CELKEM	SLUŽBY	386,-	
4	0	0				4x parkování zdarma

3. Článek III.odst. 3.4. smlouvy se ruší a nahrazuje se novým odstavcem tohoto znění:

3.4. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli kauci ve výši 13 200,- Kč. Smluvní strany souhlasí s tím, že na úhradu kauce bude převedena částka 3 200,- Kč, složená nájemcem ke smlouvě o nájmu ze dne 11.03.2021. Rozdíl ve výši 10 000,- Kč složí nájemce na účet pronajímatele č. [REDACTED] vedený UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha, variabilní symbol [REDACTED] nejpozději do 10 dnů od data podpisu tohoto dodatku č.2. V případě, že nájemce doplatek kauce v plné výši v uvedeném termínu neuhradí, pozbývá tento dodatek platnosti.

II.

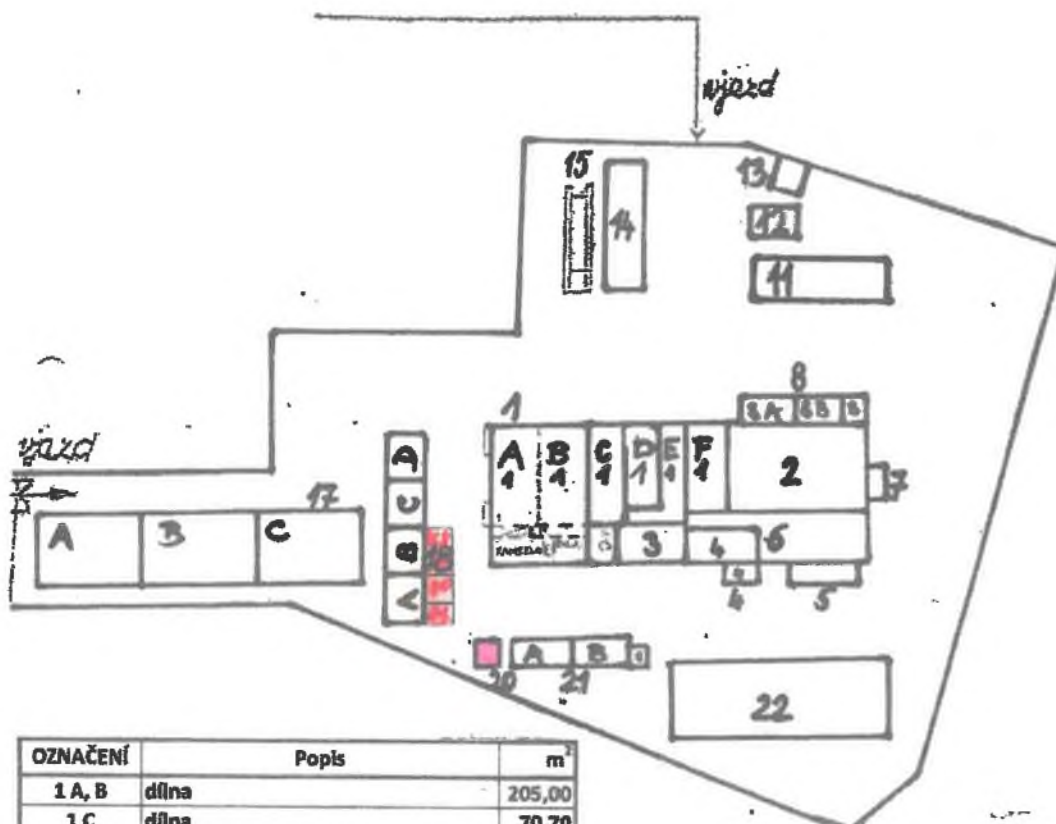
1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.srpna 2023.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.
3. Ostatní ustanovení shora uvedené nájemní smlouvy zůstávají v platnosti beze změn.
4. Nedílnou součástí tohoto dodatku je příloha příloha č.1 - situační plánek.

V Praze dne: 1.8.2023

V Praze dne: 1.8.2023

Dispoziční plán Areálu

Schéma a seznam objektů



OZNAČENÍ	Popis	m ²
1 A, B	dílňa	205,00
1 C	dílňa	70,70
1 D	dílňa	56,00
1 E, F	dílňa	118,50
2	hala temperovaná	221,00
3	sklad	61,00
4	sklad	42,00
5	sklad	24,00
6	hala	145,00
7	sklad	10,00
8 A	kancelář	17,00
8 B	kancelář	17,60
8 B	vcod do temperované haly	15,30
9	ZRUŠENO	
10	ZRUŠENO	
11	sklad plechový	91,00
12	sklad plechový	31,00
13	sklad plechový	26,00
14	sklad plechový	91,00
15	autorampa	21,00
16	ZRUŠENO	
17 A	sklad plechový	80,50
17 B	sklad plechový	56,00
17 C	sklad plechový	59,50
18 A	dvougazí	36,00
18 B	dvougazí	36,00
18 C	dvougazí	36,00
18 D	dvougazí	36,00
19	ZRUŠENO	
20	stavební buňka	18,00
21 A	stavební buňky	30,00
21 B	stavební buňky	60,00
21 C	stavební buňky	10,00
22	textilní hala s kovovou konstrukcí	273,00

4x parkovací místo zdarma
↳ stávkové

↳ stávkové

nové

Název nájemce: Rekolux Stav, s.r.o.
Číslo nájemní smlouvy: 147/21/07
Platnost smlouvy: od 5.2.2021

s účinností od 1.1.2026

infl.koef.	1,025
------------	-------

PLOCHY						NÁJEMNÉ		OSTATNÍ NEREGULOVANÉ SLUŽBY + ENERGIE			
budova	NP	nístnosti	rozměry/m2	typ	středisko	nájemné Kč/m2:	celkem Kč	položka	Kč/m2	celkem Kč	poznámka
Štěrboholy		18B	36,00	S	147	98,73	7 109,00	el.en.			<i>měřené</i>
		18A	36,00					ost. nereg. služby	4,56	328,00	<i>paušální poplatek</i>
Štěrboholy		20	18,00	S	147	21,65	390,00	el.en.			<i>měřené</i>
								ost. nereg. služby	4,99	90,00	<i>paušální poplatek</i>
CELKEM			90,00			7 499,00		418,00			

parkovací místo zdarma
(78 - 81)

4,00

0,00

0,00

CELKEM NÁJEM + OST. NEREG. SLUŽBY	7 917,00
-----------------------------------	----------

JISTOTA	0,00
---------	------

částky jsou uvedeny za 1 měsíc v Kč bez DPH

inflace nájemné ANO

inflace na ostatní neregulované služby ANO

samostatně fakturované energie dle dodavatelských cen - samostatné měření elektřiny