M Ě S T S K Á Č Á S T P R A H A 4

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 4

usnesení 1. zasedání ze dne 18. 11. 2026
číslo 1NR-17/2026

k uzavření dodatku č. 3 k nájemní smlouvy č. SML/2022/0859/OOM/MST ze dne 17. 10. 2022, ve znění dodatku č. 1, smlouvy o postoupení práv a povinností a dodatku č. 2, o pronájmu nemovitostí v ul. Horáčkova 1095, vše katastrální území Krč a Podolí, Praha 4

Rada městské části Praha 4

I. b e r e n a v ě d o m í
zveřejnění oznámení záměru změny podstatné náležitosti nájemní smlouvy na úřední desce městské části Praha 4 v období od 27. 10. 2026 do 12. 11. 2026

II. r o z h o d l a
uzavřít se společností MICHAEL – Střední škola, Gymnázium a Vyšší odborná škola, s.r.o., se sídlem Machkova 1646/1, Praha 11, IČ: 256 07 375 dodatek č. 3 k nájemní smlouvě č. SML/2022/0859/OOM/MST ze dne 17. 10. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 5. 2023, smlouvy o postoupení práv a povinností č. SML/2022/0859/OOM/MST/2 ze dne 4. 3. 2025 a dodatku č. 2 k NS č. SML/2022/0859/OOM/MST ze dne 3. 6. 2025 na pronájem pozemku parc. č. 1052/16, parc. č. 1052/17 a parc. č. 1052/18, zastavěná plocha a nádvoří, se stavbou č.p. 1095, ul. Horáčkova 1 a pozemku parc. č. 1052/92, vše katastrální území Krč a dále pozemku parc. č. 1770/73, katastrální území Podolí, Praha 4, ve znění dle přílohy tohoto usnesení,

III. u k l á d á
vedoucímu odboru obecního majetku
zajistit realizaci tohoto usnesení

T: neprodleně

Předkladatel: Vácha Filip, místostarosta MČ Praha 4

P ř í l o h a

k usnesení Rady městské části Praha 4 č. 1NR-17/2026, ze dne 18. 11. 2026

DODATEK č. 3

k nájemní smlouvě č. SML/2022/0859/OOM/MST ze dne 17. 10. 2022, ve znění pozdějších dodatků, uzavřený v souladu s usnesením Rady MČ Praha 4 č. 22R-784/2026 ze dne 21. 10. 2026
a č. 1NR-17/2026 ze dne 18. 11. 2026

I.

městská část Praha 4
zastoupená: Filipem Váchou, místostarostou městské části Praha 4, na základě plné moci ze dne 19. 4. 2023
se sídlem: Antala Staška 2059/80b, Praha 4, 140 46
IČO: 000 63 584
DIČ: CZ00063584
bank. spojení: Česká spořitelna, a.s.,
č. účtu: xxxxxxx
e-mail: posta@praha4.cz
ID DS: **ergbrf7**
/dále jen „pronajímatel“/

a

MICHAEL – Střední škola, Gymnázium a Vyšší odborná škola, s.r.o.
zastoupená: Ondřejem Štěpánkem, jednatelem
se sídlem: Machkova 1646/1, Praha 11, 149 00
společnost je zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 54356
IČO: 256 07 375
DIČ: CZ25607375
bank. spojení: Raiffeisen Bank, a.s.
č. účtu: xxxxxxx
email: info@skolamichael.cz
ID DS: s6rrdqm
/dále jen „nájemce“/

„V souladu s Dohodou o spolupráci uzavřenou dne 3. 6. 2025 mezi nájemcem a pronajímatelem pod č. SML/2025/1134/OOM/MST, na základě usnesení Rady městské části Praha 4 č. 8R-265/2026 ze dne 8. 4. 2026 schvalujícího uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě o dílo č. SML/2025/1415/OSIO ze dne 15. 9. 2025 (dále jen „SoD“), kterým se prodlužuje lhůta k provedení 2. fáze díla o 92 dnů a kterým se cena díla navyšuje o 15.108.737,60 Kč s DPH (tj.12.486.560,00 Kč bez DPH), a dále s ohledem na vyjádření nájemce ze dne 20. 4. 2026, jímž nájemce udělil souhlas s uzavřením dodatku č. 1 SoD a zavázal se poskytnout doplatek předplaceného nájemného ve výši 5.021.316,08 Kč s DPH, který uhradil dne 23.6.2026 a dále změny doby zápočtu předplaceného nájemného na 11 let a na základě usnesení Rady městské části Praha 4 č. 22R-783/2026 ze dne 21.10.2026 schvalujícího uzavření dodatku č. 2 ke smlouvě o dílo č. SML/2025/1415/OSIO ze dne 15. 9. 2025 (dále jen „SoD“), kterým se prodlužuje lhůta

k provedení 2. fáze díla o dalších 165 dní (tj. o celkem 257 dní) a kterým se cena díla navyšuje o 2.786.422,73 Kč s DPH (tj.2.302.828,70 Kč bez DPH) na celkovou cenu nákladů na rekonstrukci 98.671.009,33 Kč s DPH (tj. 81.546.288,70 Kč bez DPH), se smluvní strany dohodly na uzavření tohoto dodatku č. 3 k nájemní smlouvě č. SML/2022/0859/OOM/MST ze dne 17. 10. 2022, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „Smlouva“), v následujícím znění:”

II.

1. **Čl. V. odst. 5.1. smlouvy se mění tak, že nově zní:**

   5.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši 46.080 Kč/měsíc. Toto nájemné bude zvýšeno o částku 160.805,42 Kč/měsíc, která odpovídá zvýšení plochy předmětu nájmu v návaznosti na rekonstrukci, kterou hodlá pronajímatel provést, a to od prvního kalendářního měsíce následujícího po převzetí předmětu nájmu nájemcem po dokončené rekonstrukci. Dokončením rekonstrukce se pro potřeby této smlouvy rozumí zkolaudování rekonstruované stavby.

   Celkové roční nájemné činí: 552.960 Kč
   Měsíční platby nájemného činí: 46.080 Kč
   Roční nájemné po dokončení rekonstrukce bude činit: 2.482.625,02 Kč
   Měsíční nájemné po dokončení rekonstrukce bude činit: 206.885,42 Kč

   U nájemného není uplatňována daň z přidané hodnoty. V případě, že se tak pronajímatel v souladu se zákonem 235/2004 Sb. (případně jinými předpisy upravujícími DPH) rozhodne, má se za to, že nájemné je bez DPH.
   Smluvní strany berou na vědomí usnesení Rady městské části Praha 4 ze dne 28. 8. 2024, č. 16R-536/2024, ke změně usnesení Rady městské části Praha 4 č. 19R-599/2023 ze dne 27. 9. 2023, jímž došlo ze strany pronajímatele k jednostrannému poskytnutí slevy z nájemného za předmět nájmu ve výši 44.500,-Kč/měsíc, a to od 1. 3. 2023 do doby kolaudace předmětu nájmu dle této smlouvy.

2. **Čl. Vb. odst. 5b.1. smlouvy se mění tak, že nově zní:**

   5b.1. Strany smlouvy sjednávají, že pronajímatel zajistí, že zhotovitel díla bude vázán termínem dokončení díla v délce maximálně 622 dnů [od nabytí účinnosti SoD ve smyslu čl. 11.1 odst. (iii) SoD], které bude provedeno v součinnosti s nájemcem a které spočívá v rekonstrukci předmětu nájmu za účelem rozšíření prostor, ve kterých je možné v souladu s právními předpisy provozovat činnost definovanou v ust. 4.1 této smlouvy (dále jen „rekonstrukce“). Za dokončení díla se považuje okamžik podání bezvadné žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí k dílu jako celku příslušnému stavebnímu úřadu.

3. **Čl.Vb. odst. 5b.4., 5b.5. a 5b.6. smlouvy se mění tak, že nově zní:**

   5b.4. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli část finančních prostředků na provedení rekonstrukce, a to formou platby předplaceného nájemného. Celková výše předplaceného nájemného je určena jako cena, kterou pronajímatel uhradí za provedení rekonstrukce předmětu nájmu dle smlouvy s vybraným dodavatelem v rámci příslušné veřejné zakázky s DPH (k datu podpisu tohoto dodatku činí 98.671.009,33 Kč s DPH), snížená o 73.000.000,00 Kč s DPH. K datu uzavření tohoto dodatku tak činí předplacené nájemné 25.671.009,33 Kč a nájemce poskytl pronajímateli část předplaceného nájemného ve výši 15.588.316 Kč s DPH. Přesná výše předplaceného nájemného bude stranami upřesněna dodatkem k této smlouvě dle skutečné výše nákladů na provedení rekonstrukce předmětu nájmu.

5b.5. Uhrazením předplaceného nájemného bude uhrazena část nájemného nájemce na dobu 11 let. O předplacené nájemné budou poníženy platby běžného nájemného, a to tak, že v každém jednotlivém roce budou platby nájemného poníženy o předplacenou částku uvedenou ve třetím sloupci tabulky [Zápočet předplaceného nájemného ročně], která je přílohou dodatku č. 3 této Smlouvy. Rokem pro účely tohoto odstavce a přílohy se považuje 12 po sobě jdoucích měsíců, přičemž první rok počíná běžet prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, v němž nájemce převezme předmět nájmu po dokončené rekonstrukci. Dojde-li k navýšení ceny rekonstrukce ve smyslu čl. 5b.3. této dohody, bude o toto navýšení zvýšena částka předplaceného nájemného a tato bude alikvotně započítávána na nájemné.

4. Příloha č. 1 dodatku č. 2 se ruší a je v plném rozsahu nahrazena přílohou tohoto dodatku.

III.

1. V ostatních částech zůstává Smlouva beze změny.

2. Tento dodatek č. 3 nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění zajistí pronajímatel.

3. Smluvní strany potvrzují, že obsah Dohody o spolupráci na rekonstrukci objektu č. SML/2025/1134/OOM/MST ze dne 3. 6. 2025 zůstává tímto dodatkem nedotčen, ledaže si strany sjednají samostatný dodatek k uvedené Dohodě, jímž se zohlední dopady tohoto dodatku.

4. Tento dodatek č. 3 je sepsán ve čtyřech stejnopisech, z nichž po podpisu obdrží nájemce jedno vyhotovení a pronajímatel tři vyhotovení.

5. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek č. 3 přečetly, jeho obsahu porozuměly, a že je tento dodatek č. 3 sepsán určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

Příloha: tabulka – výše zápočtu nájemného

V Praze dne

Filip Vácha,
místostarosta
v plné moci

V Praze dne

MICHAEL – Střední škola, Gymnázium
a Vyšší odborná škola, s.r.o.
Mgr. Ondřej Štěpánek, jednatel

Příloha k dodatku č. 3 – nájemné a zápočet předplaceného nájemného

Rok od kolaudace	Nájemné ročně	Započet předplaceného nájemného ročně	K úhradě po zápočtu předplaceného nájemného ročně / měsíčně	
1. rok	2.482.625,02 Kč	2.333.728,12 Kč	148.896,89 Kč	12.408,07 Kč
2. rok	nájemné vč. valorizace dle inflace	2.333.728,12 Kč	nájemné vč. valorizace dle inflace	Nájemné vč. valorizace dle inflace
3. rok	nájemné vč. valorizace dle inflace	2.333.728,12 Kč	nájemné vč. valorizace dle inflace	Nájemné vč. valorizace dle inflace
4. rok	nájemné vč. valorizace dle inflace	2.333.728,12 Kč	nájemné vč. valorizace dle inflace	Nájemné vč. valorizace dle inflace
5. rok	nájemné vč. valorizace dle inflace	2.333.728,12 Kč	nájemné vč. valorizace dle inflace	Nájemné vč. valorizace dle inflace
6. rok	nájemné vč. valorizace dle inflace	2.333.728,12 Kč	nájemné vč. valorizace dle inflace	Nájemné vč. valorizace dle inflace
7. rok	nájemné vč. valorizace dle inflace	2.333.728,12 Kč	nájemné vč. valorizace dle inflace	Nájemné vč. valorizace dle inflace
8. rok	nájemné vč. valorizace dle inflace	2.333.728,12 Kč	nájemné vč. valorizace dle inflace	Nájemné vč. valorizace dle inflace
9. rok	nájemné vč. valorizace dle inflace	2.333.728,12 Kč	nájemné vč. valorizace dle inflace	Nájemné vč. valorizace dle inflace
10. rok	nájemné vč. valorizace dle inflace	2.333.728,12 Kč	nájemné vč. valorizace dle inflace	Nájemné vč. valorizace dle inflace
11. rok	nájemné vč. valorizace dle inflace	2.333.728,12 Kč	nájemné vč. valorizace dle inflace	Nájemné vč. valorizace dle inflace
12. rok	nájemné vč. valorizace dle inflace	0 Kč	nájemné vč. valorizace dle inflace	Nájemné vč. valorizace dle inflace
		25.671.009,33 Kč		