

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely

Hlavní město Praha, IČ: 000 64 581
se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2, PSČ 110 01,
za které je v této věci oprávněna jednat
MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-VINOŘ
IČO: 00240982
DIČ: CZ00240982
se sídlem Bohdanečská 97, 190 17 Praha-Vinoř
zast. Ing. Michalem Biskupem, starostou
bankovní spojení ČSOB
č. účtu 274958902/0300
na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Scancom s.r.o.
IČO: 06708170, DIČ:
se sídlem Pod Sychrovem I 870/30, Michle, 101 00 Praha 10
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. C287177
zast. Björnem Stefan Lagerem, jednatelem
bankovní spojení ČS
č. účtu 5207377369/0800
na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

pronajímatel a nájemce dále společně označovaní i jako „**smluvní strany**“

v souladu s ustanovením § 2302 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník následující

SMLOUVU O NÁJMU

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy je Hlavní město Praha, IČ: 00064581, výlučným vlastníkem mimo jiné i **pozemku parc.č. 1139/1, jehož součástí je budova č.p. 514** (bytový dům na adrese Mladoboleslavská 514, 190 17 Praha-Vinoř) vše zapsáno na LV č. 788 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemek**“ a „**Budova**“ a společně „**Nemovitost**“), přičemž na základě zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, a obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Statut**“), je nemovitost svěřena do správy pronajímatele, který vykonává práva a povinnosti vlastníka.
2. Nájemce má zájem dlouhodobě využívat technickou místnost o výměře 11 m², nacházející se v suterénu, podlaží Budovy, jak je uvedeno v situačním nákrese, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o Hlavním městě Praze, zveřejnil svůj záměr pronajmout nebytový prostor uvedený v Článku I.2 této Smlouvy vyvěšením na úřední desce Úřadu MČ Praha-Vinoř v době od 24.9. 2020 do 9.10. 2020.
4. Předmět nájmu je samostatná uzamykatelná místnost přístupná z chodby hlavním vchodem budovy, jakožto společné části Budovy, jak je specifikováno v příloze č.1 této smlouvy, přičemž

zajištění/umožnění přístupu k Předmětu nájmu v tomto rozsahu (tedy vstup na/do Nemovitosti) v tomto rozsahu je součástí Předmětu nájmu.

5. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za dále uvedených podmínek do užívání Předmět nájmu a nájemce Předmět nájmu do svého nájmu přejímá s tím, že jeho stav je mu dobře znám.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu Předmět nájmu za účelem jeho podnikání, a to provozu sítě elektronických komunikací a umístění technického zařízení FTTh pro optickou síť (dále jen „**Technické zařízení**“) k jejímu provozu. Změna účelu nájmu či užití Předmětu nájmu k jinému účelu či změna Technického zařízení podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Pronajímatel není oprávněn Předmět nájmu užívat jiným způsobem, než v souladu s účelem nájmu.
2. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu či jejich část podnajmout třetí osobě či třetí osobě umožnit jejich samostatné užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemci bude Předmět nájmu předán protokolárně. Nájemce se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem Předmětu nájmu, shledal jej za předpokladu provedení zásahů sjednaných v odst. 4 (a příp. odst. 5) tohoto článku níže za způsobilý pro sjednaný účel jeho užívání a v tomto stavu je připraven jej do nájmu převzít.
4. Strany potvrzují, že pro účel nájmu je nezbytné realizovat stavebně technické úpravy umožňující napojení Technického zařízení nájemce na stávající vedení **Optická síť FTTh Praha 9 – Vinoř**. Nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy je podrobný náskres zásahů, které strany před uzavřením této smlouvy projednaly (dle jen „**Technické úpravy**“). Pronajímatel dává svým podpisem této smlouvy nájemci souhlas s jejich realizací, přičemž náklady na přípravu a realizaci Technických úprav hradí ze svých prostředků nájemce (náklady nese nájemce).
5. V případě, kdy pro účely sjednaného užívání Předmětu nájmu bude nezbytné posílit elektrické přípojky v Předmětu nájmu, je pronajímatel povinen takový zásah umožnit a poskytnout nájemci k němu potřebnou součinnost (dle jen „**Úprava přípojek**“). Náklady na přípravu a realizaci Úpravy přípojek hradí ze svých prostředků nájemce (náklady nese nájemce).

III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu patnácti (15) let počínaje dnem 3.12. 2020.
2. V případě, kdy nájemce nejpozději dvanáct (12) měsíců před uplynutím doby nájmu doručí pronajímateli písemné oznámení o svém zájmu na prodloužení doby nájmu, se doba nájmu prodlužuje za shodných podmínek o dalších pět (5) let. Nájem lze takto prodloužit toliko jednou, poté nájem končí a smluvní strany vylučují jakékoli jeho další automatické prodloužení (či aplikace jakékoli zákonné fikce). Podmínkou takového prodloužení je řádné plnění povinností nájemce z této smlouvy vyplývajících, zejména neexistence prodlení nájemce s úhradou jakýchkoliv plateb, k jejichž úhradě je nájemce touto smlouvou zavázán.

IV. Nájemné

1. Nájemné se sjednává ve výši **4.200,- Kč měsíčně** (slovy: čtyři tisíce dvě stě korun českých). Nájemné osvobozeno od DPH.

2. Nájemné za období ode dne zahájení nájmu do konce prvního kalendářního roku nájmu, ve výši 3.930,- Kč (slovy: tři tisíce devět set třicet korun českých), se nájemce zavazuje pronajímateli do pěti (5) pracovních dnů od podpisu této smlouvy. Nebude-li uvedené nájemné za období do konce prvního kalendářního roku nájmu uhrazeno ani do deseti (10) pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
3. Další nájemné je splatné vždy ve dvou shodných splátkách ročně a hrazeno bude vždy na každé kalendářní pololetí. Nájemné je splatné předem – vždy nejpozději do 20. dne měsíce, který danému kalendářnímu pololetí, za který je nájemné hrazeno, předchází (tedy vždy do 20.12. a 20.6. daného roku).
4. Vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Základem pro zvýšení nájemného bude vždy nájemné platné pro předchozí kalendářní rok. Zvýšení nájemného bude provedeno po uveřejnění míry inflace Českým statistickým úřadem, a to jednostranným oznámením pronajímatele zaslaným nájemci, přičemž toto zvýšení bude platné vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku s tím, že rozdíl mezi zaplaceným a zvýšeným nájemným uhradí nájemce zároveň se splatností nájemného nejdříve splatného po doručení oznámení pronajímatele dle tohoto článku smlouvy.
5. Ke dni 1.3. 2031 je pronajímatel oprávněn vyvolat jednání o navýšení nájemného v souvislosti s obvyklou hladinou nájemného v místě a čase a k případnému odstranění nedůvodnému nepoměru v otázce obvyklého nájemného.
6. Nájemné je splatné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy (dále jen "**účet pronajímatele**"). Případná změna účtu pronajímatele bude nájemci oznámena vždy předem a písemně.
7. V případě předčasného ukončení nájmu připadající na část měsíce se nájemce zavazuje uhradit nájemné za celý započatý měsíc, ve kterém došlo k ukončení nájmu.
8. Pro případ prodloužení nájmu s úhradou jakékoliv částky dle této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den svého prodloužení. Sjednáním této pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

V.

Služby spojené s nájmem

1. Nájemné zahrnuje veškeré služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, s výhradou služeb sjednaných v následujícím odstavci.
2. Náklady na dodávku elektrické energie v Předmětu nájmu hradí nájemce sám na základě smlouvy, jež bude uzavřena mezi ním a jím vybraným dodavatelem. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci součinnost nezbytnou pro její uzavření.

VI.

Předčasné skončení nájmu

1. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu z následujících důvodů:
 - a/ nájemce je, přes písemné upozornění, více než patnáct dní v prodlení s placením nájemného,
 - b/ nájemce nebo osoby, které docházejí do Předmětu nájmu, přes písemné upozornění pronajímatele porušují klid nebo pořádek v budově a jejím bezprostředním okolí,

- c/ bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy nebo změně účelu užívání, jež brání užívání Předmětu nájmu,
 - d/ nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - e/ nájemce, přes písemné upozornění, hrubým způsobem či opakovaně porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy,
 - f/ mezi smluvními stranami nedošlo ve lhůtě tří (3) měsíců ke shodě ve smyslu čl. IV. odst. 5 této smlouvy a existuje hrubý nepoměr mezi hrazeným nájemným a jeho obvyklou výší v místě a čase.
2. Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z následujících důvodů:
- a/ pronajímatel, přes písemné upozornění, hrubě či opakovaně porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy,
 - b/ Předmět nájmu se stane nezpůsobilý k smluvenému účelu užívání.
3. Výpovědní doba činí šest měsíců a začíná běžet dnem následujícím po dni doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem s výpovědní lhůtou sedmi dnů, která počíná běžet ode dne doručení výpovědi, a to v následujících případech:
- a/ nájemce, přes písemné upozornění, používá Předmět nájmu nebo jeho část v rozporu s touto smlouvou, bezpečnostními, hygienickými, stavebními nebo jinými závaznými právními předpisy,
 - b/ zahájení insolvenčního řízení s nájemcem, vstupem nájemce do likvidace či nařízení exekuce na majetek nájemce,
 - c/ nájemce na vyžádání pronajímatele nedoložil existenci pojištění ve smyslu čl. VII odst. 4 této smlouvy.
5. Nejpozději poslední den doby nájmu, a to bez ohledu na způsob a důvod ukončení nájmu, je nájemce povinen odevzdat Předmět nájmu pronajímateli dle rozhodnutí pronajímatele buď:
- a/ ve stejném stavu, v jakém byl Nájemci předán při počátku nájemního vztahu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebo
 - b/ včetně veškerého technického zhodnocení a stavebních úprav, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele na své náklady nad rámec smluveného nájemného, (dále jen „**Zhodnocení**“), nebo
 - c/ s částečným ponecháním a s částečným odstraněním Zhodnocení, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele na své náklady nad rámec smluveného
6. Neoznámí-li pronajímatel nájemci jinak, platí, že nájemce má za povinnost ke dni ukončení nájemního vztahu odevzdat Předmět nájmu dle čl. VI odst. 5 písm. a/, tj. ve stejném stavu, v jakém byl nájemci předán při počátku nájemního vztahu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
7. Výše vyrovnání za Zhodnocení (nebo jeho část), které bude ponecháno v Předmětu nájmu po ukončení této smlouvy, bude stanovena na základě písemné dohody smluvních stran. Nedohodnou-li se smluvní strany na výši vyrovnání za Zhodnocení, bude výše určena dle podmínek stanovených právními předpisy.
8. Zásahy provedené v souladu s ujednáními čl. II. odst. 4 a 5 této smlouvy, tedy Technické úpravy a Úpravy přípojek se nepovažují za Zhodnocení a nájemci tak nenáleží žádné vyrovnání. Technické úpravy a Úpravy přípojek se jejich zapracováním stávají součástí Budovy, vlastnické právo zapracováním přechází na pronajímatele a nájemce není oprávněn/povinen je v rámci ukončení nájmu odstraňovat.

VII. Práva a povinnosti

1. Nájemce je oprávněn zejména:
 - a) řádně užívat Předmět nájmu po dobu nájmu bez překážek a přerušení ze strany pronajímatele,
 - b) žádat na pronajímateli informace týkající se Předmětu nájmu, které mají vliv na jeho užívání.
2. Nájemce je povinen zejména:
 - a) užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a platnými právními předpisy, a to bez jakéhokoliv časového omezení;
 - b) provádět či nechat provádět veškeré inspekce a pravidelné kontroly jakéhokoliv zařízení, instalovaného v Předmětu nájmu podle podmínek stanovených obecně závaznými právními a technickými předpisy;
 - c) dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární a jiné obecně závazné právními předpisy. Nájemce ručí za dodržování uvedených obecně závazných předpisů souvisejících s nájmem a provozem Předmětu nájmu i svými spolupracovníky;
 - d) vybavit a udržovat na své náklady ve stavu dle příslušných právních předpisů protipožární zařízení v Předmětu nájmu,
 - e) zajistit na své náklady opravy poškozených částí Předmětu nájmu, které způsobil sám, nebo jeho zaměstnanci nebo osoby, kterým umožnil se v Předmětu nájmu či Budově pohybovat;
 - f) užívat Předmět nájmu a udržovat jej ve stavu odpovídajícím standardu v jakém mu byl předán, zejména, nikoliv však výlučně, provádět běžnou údržbu a úklid Předmětu nájmu;
 - g) bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav na Předmětu nájmu (nad rámec běžné údržby a drobných oprav), které má pronajímatel nést. Zároveň je nájemce povinen umožnit provedení takových oprav, jinak odpovídá za vzniklou škodu;
 - h) užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou;
 - i) dodržovat všechny ostatní povinnosti a závazky sjednané v této smlouvě;
 - j) neomezovat a neohrožovat svojí činností ostatní uživatele (ostatní nájemce) Budovy a plně respektovat mechanismy užívání Budovy.
 - k) užívat Předmět nájmu přiměřeně jeho povaze, přičemž nesmí docházet k poškození Předmětu nájmu nebo jeho nepřiměřenému opotřebení. Předmět nájmu nebude nájemce užívat k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem a technologiím, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí, život či zdraví lidí zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi či jinými imisemi, nebo představují vysoké či zvýšené požární nebezpečí ve smyslu příslušného zákona o požární ochraně.
3. Ve společných prostorech Budovy nesmí nájemce provozovat žádnou činnost, pokud pro ni předem nezískal písemné povolení pronajímatele.
4. Nájemce je povinen pojistit si Předmět nájmu ve výši minimálně 10 mil Kč ve věcném rozsahu min zejména pojištění škody na pronajatých prostorách, pojištění pro případ škody způsobené třetím osobám a pojištění škody na majetku nájemce, a doložit tuto skutečnost pronajímateli kopií uzavřené pojistné smlouvy a udržovat pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu trvání nájmu. V případě škodné události, nájemce bude bezodkladně, nejpozději do dvou dnů po této události, informovat pronajímatele a pojišťovnu v případě, že dojde k poškození Budovy nebo jejího vybavení.
5. Nájemce nesmí umístit jakékoliv reklamní Předměty či jakékoliv reklamní zařízení na plášť Budovy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Pronajímatel, popř. jím zmocněná osoba, je oprávněn provést v přítomnosti nájemce nebo osob výslovně pověřených nájemcem kontrolu řádného užívání Předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen svou návštěvu ohlásit nejméně dva (2) pracovní dny předem;

7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět na Předmětu nájmu jakékoliv stavební či dispoziční úpravy, uvedené se netýká úprav sjednaných v čl. II. odst. 4 a 5 této smlouvy.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady MČ Praha-Vinoř na svém 87. zasedání v usnesení č. R87/91/2020 ze dne 2.12. 2020.
2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby smlouva byla vedena v evidenci CES, tj. v centrální evidenci smluv, vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
3. Budou-li nebo stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinná, nebude tím dotčena platnost zbylých ustanovení smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že v tomto směru uzavřou dodatek ke smlouvě, který bude zajišťovat odpovídající hospodářský účel smlouvy.
4. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím popisem důkladně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem.

Přílohy

- č.1 situační nákres Předmětu nájmu
- č.2 rozsah Technických úprav

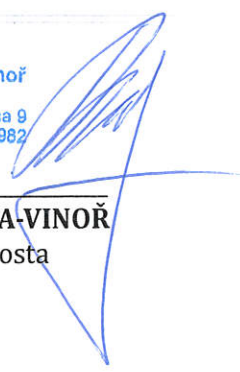
V PRAZE dne 22.3.2021
pronajímatel


Scancom s.r.o.
Björn Stefan Lager, jednatel



V PRAZE dne 22-03-2021
nájemce

Městská část Praha - Vinoř
úřad městské části
Bohdanečská 97, 19017 Praha 9
IČ: 00240982 DIČ: CZ00240982


MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-VINOŘ
Ing. Michal Biskup, starosta