

Nájemní smlouva

Městská část Praha - Troja

se sídlem Praha 7 - Troja, Trojská 230/96, PSČ 171 00

zastoupená: starostou Ing. Tomášem Bryknarem

IČ: 45246858

DIČ: CZ45246858

bankovní spojení: [REDACTED]

č. účtu: [REDACTED]

(dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

Boomerang Communication s.r.o.,

se sídlem Nad Kazankou 708/37, 171 00 Praha 7 - Troja,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C, vložka 82 867,

jejímž jménem jedná Marek Slezák, jednatel společnosti,

IČ : 26 44 76 57

DIČ: CZ26447657

bank. spojení : [REDACTED]

(dále jen "nájemce") na straně druhé

uzavřely

podle ustanovení § 2302 a následující zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

(Tato nájemní smlouva bude dále uváděna jen jako "smlouva"; pronajímatel a nájemce budou společně dále uváděni též jako "smluvní strany".)

I. Prohlášení smluvních stran.

1. Obec hlavní město Praha je na základě §1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze vlastníkem nemovitostí stavby s číslem popisným 708, která je součástí pozemku s parcelním číslem 387/6 o výměře 319 m² (zastavěná plocha, památkové území) (dále též jen jako "dům"), pozemku s parcelním číslem 387/6 o výměře 319 m² (zastavěná plocha, památkové území), pozemku s parcelním číslem 387/2 o výměře 774 m² (zahrada, památkové území), pozemku s parcelním číslem 387/3 o výměře 969 m² (zahrada, památkové území), pozemku s parcelním číslem 387/4 o výměře 640 m² (zahrada, památkové území), pozemku s parcelním číslem 387/5 o výměře 729 m² (zahrada, památkové území) (dále též jen jako "zahrada"), kterážto stavba a pozemky se nacházejí v katastrálním území Troja a jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 875 (dále jen "nemovitosti").

Městské části Praha-Troja je v souladu s ustanovením §19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tento majetek svěřen do správy a v souladu s ust. § 17 vyhlášky č. 55/2000 Sb., Hl. město Praha, kterou vydává Statut hl. města Prahy, vykonává při nakládání se svěřeným majetkem všechna práva a povinnosti vlastníka a je tudíž oprávněna disponovat s těmito nemovitostmi.

2. Pronajímatel prohlašuje, že se dům skládá z:

a) jednoho podzemního podlaží, kde se nachází

- kancelář 50,8 m²;
- sklad 15,5 m²;
- vstup 13,7 m²;
- chodba 14,90 m²
- kotelna o rozloze 11,41 m²;
- sklad o rozloze 16,95 m²;
- technická místnost 22,3 m²;
- chodba 4,2 m²
- sklad 30,7 m²;
- WC o rozloze 2,1 m²;

b) prvního nadzemního podlaží, kde se nachází:

- zádveří o rozloze 6 m²;
- vstupní hala o rozloze 18 m²;
- pracovna o rozloze 33 m²;
- místnost o rozloze 102 m²;
- místnost o rozloze 33 m²;
- koupelna o rozloze 6,9 m²;
- šatna o rozloze 2,7 m²;
- WC o rozloze 3,8 m²;
- kuchyň a spíž o rozloze 21 m²;
- chodba o rozloze 10,2 m²;
- terasa o rozloze 26,6 m²;
- terasa o rozloze 75,72 m²;

c) druhého nadzemního podlaží, kde se nachází:

- místnost o rozloze 49,3 m²;
- místnost o rozloze 49,3 m²;
- koupelna o rozloze 11,9 m²;
- koupelna o rozloze 11,9 m²;
- šatna o rozloze 4,7 m²;
- šatna o rozloze 4,7 m²;
- plochá střecha o rozloze 74,9 m²;
- terasa o rozloze 57 m²;
- terasa o rozloze 20 m²;

d) třetího nadzemního podlaží, kde se nachází:

- chodba o rozloze 10,2 m²;
- místnost o rozloze 38 m²;
- koupelna o rozloze 6,9 m²;
- šatna o rozloze 2,7 m²;
- plochá střecha o rozloze 48 m²;
- terasa o rozloze 46 m²;
- terasa o rozloze 12,5 m².

3. Pronajímatel prohlašuje, že dům je, mimo jiné, vybaven následujícím technickým zázemím:

- vodovodní přípojkou pro dodávku studené vody;
- centrálním zásobníkovým ohříváčem v plynové kotelně pro výrobu teplé vody;
- kanalizační přípojkou pro odvod odpadních vod;
- plynovou přípojkou pro dodávku plynu;
- nízkoemisním plynovým kotlem pro vytápění domu;
- elektrickou přípojkou pro dodávku elektrické energie;
- telefonní přípojkou pro dodávku telekomunikačních služeb.

4. Pronajímatel prohlašuje, že pronajaté prostory jsou vybaveny: zrcadlo – 5 ks a zrcadlo oválné – 2 ks, hasicí přístroj – 3 ks (dále jen „vybavení“).

5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s právním a faktickým stavem nemovitostí, se součástmi a příslušenstvím, včetně vybavení, mimo jiné, takovým, jak je uveden v ustanovení odstavců 1., 2., a 4. článku I. této smlouvy, a že tento stav odpovídá skutečnosti.

II. Předmět nájmu.

1. Pronajímatel přenechává nájemci nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně vybavení, do užívání, a to za podmínek stanovených v této smlouvě.

2. Nájemce přijímá od pronajímatele nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně vybavení, do užívání, a to za podmínek stanovených v této smlouvě.

III. Účel nájmu.

Nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně vybavení, jsou pronajímatelem nájemci pronajímány za účelem zřízení kanceláří nájemce, a to za podmínek stanovených v této smlouvě.

Pronajímatel prohlašuje, že souhlasí s tím, aby nájemce umístil do pronajatých prostor své sídlo společnosti a sídlo společností Plancius Distribution, s.r.o., Rust, Klemperer s.r.o. a BOOST Gravity Communications s.r.o..

Nájemce je oprávněn přenechat užívání části nemovitosti a umístění sídla společnosti společností Plancius Distribution s.r.o., Rust, Klemperer s.r.o. a BOOST Gravity Communications s.r.o. s tím, že pronajímateli nájemce ručí za tyto subjekty tak, jako kdyby měl i v takovém případě tyto části nemovitosti v nájmu nájemce.

Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či

podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

IV. Nájemné.

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím, ve **výši 185 000,- Kč** (slovy: stoosmdesátptitisíc Kč) **měsíčně** (dále jen "nájemné"). Pronajímatel se v souladu s platnými právními předpisy rozhodl, že k této částce přistupuje aktuální sazba DPH.
2. Nájemné nezahrnuje poplatky za služby, za dodávku studené vody, za odvod odpadní vody, za dodávku plynu, za dodávku elektrické energie, za dodávku telekomunikačních služeb a za odvoz odpadu, přičemž nájemce se zavazuje platit poplatky za veškeré služby jednotlivým dodavatelům služeb a uzavřít s nimi příslušné smlouvy.
3. Nájemné bude hrazeno **čtvrtletně**. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je **1. den druhého měsíce** příslušného kalendářního čtvrtletí. Nájemce uhradí příslušnou částku na základě běžného daňového dokladu (dále jen „**faktura**“).
4. Platby budou splatné 15. den ode dne doručení faktury nájemci. Pronajímatel vystaví fakturu do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, nejdříve však ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Faktura musí obsahovat náležitosti daňového dokladu stanovené platnými právními předpisy. Nebude-li faktura vystavena oprávněně, či nebude-li obsahovat požadované náležitosti, nebude nájemcem proplacena a nájemce nebude s úhradou v prodlení. Pronajímatel je v takovém případě povinen na základě žádosti nájemce vystavit novou fakturu. Ode dne doručení řádně vystavené faktury běží nová lhůta splatnosti.
5. Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.
6. Splatnost poměrné části plateb dle této smlouvy za období ode dne účinnosti této smlouvy do konce prvního kalendářního čtvrtletí účinnosti této smlouvy je 15. den od doručení faktury nájemci, přičemž dnem uskutečnění zdanitelného plnění je v tomto případě 10. den ode dne účinnosti smlouvy. Bude-li nájem zahájen nebo ukončen v průběhu kalendářního roku, je pronajímatel oprávněn vystavit fakturu pouze na částku ve výši přiměřené délce trvání nájmu v daném kalendářním roce. Uhradil-li nájemce před skončením nájmu v průběhu kalendářního roku platby za celý kalendářní rok v plné výši, má nárok na vrácení části uhrazené částky, která připadá na období, ve kterém nájem netrval.
7. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn zasílat faktury na základě této smlouvy elektronicky. Nájemce tímto vyslovuje svůj souhlas s tím, aby mu pronajímatel faktury v elektronické podobě zasílal.
8. Nájemce je povinen složit k rukám pronajímatele vratnou **peněžní jistotu** ve výši **dvojnásobku měsíčního nájemného**. Tuto peněžní jistotu (kauci) uhradí nájemce v hotovosti v den předání předmětu nájmu. Nájemce souhlasí, že vratná peněžní jistota bude bezúročně uložena u pronajímatele a bude sloužit jako jistina, která bude vrácena při skončení nájemní smlouvy. Jistina může sloužit i k započtení případných škod, či nezaplaceného nájmu.
9. V případě záměru pronajímatele změnit bankovní účet, na který má být nájemné placeno, je pronajímatel povinen nájemce o této skutečnosti písemně informovat.

10. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,5% dlužné částky za každý započatý týden prodlení, maximálně do výše dlužného nájemného.
11. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud nájemce i přes písemné upomenutí nezaplatil dlužné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného. V takovém případě je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli v co nejkratší lhůtě, nejpozději do 14 dnů od doručení písemného vyhotovení odstoupení od smlouvy. Zaplacení dlužného nájmu nemá vliv na odstoupení od smlouvy, ledaže by se účastníci dohodli jinak.

V. Údržba a opravy.

1. Běžnou údržbu a běžné opravy nemovitostí se součástmi a příslušenstvím, včetně údržby zahrady a vybavení, je povinen provádět nájemce.
2. Jinou než běžnou údržbu a jiné než běžné opravy může provádět nájemce pouze se souhlasem pronajímatele, a to pouze v souladu s příslušnými stavebními předpisy.
3. Jinou než běžnou údržbu a jiné než běžné opravy nemovitostí je povinen provádět pronajímatel.
4. Zásadní údržbu a zásadní opravy nemovitostí nad rámec stanovený v ustanovení odstavců 1. a 3. tohoto článku V. této smlouvy, jmenovitě údržbu střechy, pláště budovy, rozvodů vody, odpadů, plynu, elektřiny a ústředního topení, se zavazuje provádět pronajímatel na vlastní náklady.
5. Pojištění nemovitostí se součástmi a příslušenstvím, včetně vybavení, je věcí pronajímatele.
6. Pojištění zařízení a vybavení ve vlastnictví nájemce je věcí nájemce.
7. Nájemce sám zajišťuje provoz a hradí veškeré náklady týkající se:
 - a) vytápění domu;
 - b) výroby teplé vody v domě;
 - c) zásobování studenou vodou;
 - d) odvodu odpadních vod;
 - e) odvozu domovního odpadu;
 - f) posypu, úklidu a údržby přilehlého chodníku;
 - g) spotřeby elektrické energie;
 - h) spotřeby plynu;
 - i) telefonu, dálnopisu, eventuálně jiného zařízení dálkového přenosu dat.
8. Pokud bude k činnostem uvedeným v ustanovení odstavce 7. článku V. této smlouvy potřeba součinnosti pronajímatele, zavazuje se pronajímatel součinnost nájemci v potřebném rozsahu poskytnout.
9. Nájemce se zavazuje pro případy, že způsobí na předmětu nájmu jakoukoliv škodu, tuto škodu odstranit vlastním nákladem

VI. Nápisy.

Nájemce je oprávněn v souladu s obecně závaznými právními předpisy umístit na vnější ploše nemovitostí přiměřenou reklamu, firemní označení a podobně, a to po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Po skončení platnosti nájemní smlouvy odstraní nájemce na základě žádosti pronajímatele uvedená označení na svůj náklad.

VII. Inflační doložka.

1. Pronajímatel může jednostranně upravit výměrem nájemného výši nájemného, a to od roku 2019 a dále každý následující rok, o částku odpovídající roční míře inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen oficiálně vykázané za běžný rok ČSÚ. Toto se provede automaticky bez vyhotovení písemného dodatku této smlouvy na základě písemného oznámení pronajímatele, přičemž písemné oznámení bude obsahovat výpočet částky doplatku nájemného, zvýšení nájemného a novou výši nájemného.
2. Doplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle bodu VII.1. této smlouvy za období od vyhlášení míry inflace ČSÚ do doby doručení nového výměru nájemného, uhradí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
3. Nájemce se zavazuje zvýšené nájemné a doplatek nájemného upraveného podle bodu VII.1. a VII.2. této smlouvy uhradit v nejbližším řádném termínu placení nájemného.

VIII. Doba platnosti a účinnosti nájemní smlouvy.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 3. 2018.
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu pěti let, jež počne běžet ode dne účinnosti této smlouvy.
3. Smluvní strany sjednávají pro případ skončení nájemného vztahu uplynutím doby nájmu přednostní právo nájemce na uzavření nové nájemní smlouvy ke stejnému předmětu nájmu.

IX. Skončení nájmu.

1. Nájemní poměr skončí uplynutím času, dohodou, výpovědí nebo odstoupením.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá nemovitosti v rozporu s touto smlouvou (například k jiným účelům);
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, respektive zvýšeného nájemného;
 - c) bylo-li rozhodnuto v příslušném stavebním řízení o odstranění domu nebo o změnách domu, které brání dalšímu užívání domu;
 - d) nájemce dal část domu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z těchto důvodů

- a) nájemce ztratí způsobilost k činnosti, pro kterou si nemovitosti pronajal;
 - b) pronajaté nemovitosti se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smlouvenému užívání;
 - c) pronajímatel hrubě porušuje povinnosti stanovené touto smlouvou;
 - d) dojde ke změně vlastníka nemovitostí; v tomto případě může být výpověď dána nejpozději do tří měsíců od okamžiku, kdy uvedená skutečnost nastala.
4. Výpovědní doba činí ve všech případech 3 měsíce a počíná běžet posledním dnem kalendářního měsíce, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne posledního kalendářního měsíce výpovědní doby. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena 3. den po odeslání.
 5. Od této smlouvy lze odstoupit za podmínek stanovených příslušnými ustanoveními zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
 6. Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli nemovitosti s veškerými součástmi a příslušenstvím, včetně vybavení, ve stavu, v jakém je nájemce od pronajímatele převzal, s přihlédnutím k provedeným úpravám a opravám a běžnému opotřebení. O převzetí bude vystaven protokol, podepsaný oběma stranami.
 7. Nájemce má po skončení nájmu právo požadovat poměrnou část hodnoty, oč se zvýšila hodnota věci, v případě, že pronajímatel dal souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, s ohledem na opotřebení věci a dobu nájmu
 8. V případě zjištění škod na předmětných nemovitostech, jejich součástech, příslušenství nebo vybavení, je nájemce povinen nahradit pronajímateli vzniklou škodu.
 9. Nájemce je povinen předat pronajímateli vyklizené nemovitosti s veškerými součástmi a příslušenstvím, včetně vybavení, a to ke dni skončení nájmu. V případě porušení této povinnosti se smluvní strany dohodly na tom, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši nájemného, respektive zvýšeného nájemného.

X. Právní nástupce

Dojde-li v době platnosti a účinnosti této smlouvy ke změně vlastníka nemovitostí, vstupuje nabyvatel podle ustanovení § 2221 zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, do právního postavení pronajímatelů.

XI. Závěrečná ustanovení.

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
2. Tato smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran uzavřenou ve formě písemných a očíslovaných dodatků.
3. Pronajímatel se zavazuje tuto smlouvu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od její platnosti, uveřejnit v registru smluv, a to způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, přičemž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.

5. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy smluvní strany níže připojují své podpisy.

V Praze dne 28. 2. 2018

Městská část Praha – Troja:

Boomerang Communication s.r.o.,

podpis: _____

jméno: Ing. Tomáš Bryknar

funkce: starosta Městské části Praha – Troja

podpis: _____

jméno: Marek Slezák

funkce: jednatel společnosti
Boomerang Communication s.r.o.,

Doložka podle §43 zákona č. 131/2000 Sb. v platném znění:

Záměr obce pronajmout předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce městské části od 7. 2. 2018 do 26. 2. 2018. Pronájem nemovitostí za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen starostou městské části ve funkci Rady městské části dne 28. 2. 2018.

V Praze dne 28. 2. 2018

.....
Ing. arch. Tomáš Drdácý
člen zastupitelstva městské části

.....
Ing. Tomáš Bryknar
člen zastupitelstva městské části