

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku mezi

obchodní firma: **IMP, s.r.o.**  
IČ: 49686071  
se sídlem: Praha 4, Mikuleckého 1310/6, PSČ 140 00  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 23574  
zastoupená Mgr. Jaromírem Soukupem, jednatelem  
(dále jen „**Pronajímatel**“) na straně jedné

a

obchodní firma: **EMPRESA MEDIA, a.s.**  
IČ: 26418011  
se sídlem: Mikuleckého 1309/4, Braník, 147 00, Praha 4  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 6907  
zastoupená Mgr. Jaromírem Soukupem, předsedou představenstva a Mgr. Kateřinou Čáповou,  
členem představenstva  
(dále jen „**Nájemce**“) na straně druhé

### I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem kancelářské budovy v Praze 4, Mikuleckého 1309/4 a že je oprávněn pronajmout Nájemci níže specifikovaný předmět nájmu.
2. Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu nebytové prostory v budově č.p. 1309, v ul. Mikuleckého 4, Praha 4 v 1., 2., 3. a 4. nadzemním podlaží, a to o celkové výměře 1388,30 m<sup>2</sup>, jmenovitě místnosti č. 1.09, 2.14, 2.15, 2.20, 2.24, 2.25, 3.13, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, a 4.13, jejichž zakreslení v příslušném nadzemním podlaží Budovy je vyznačeno v plánu, tvořícím jako Příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy, a dále užívání ostatních prostor tvořících zázemí (recepce, zasedací místnosti, sklady, kuchyňky, sociální zařízení (dále jen „**Předmět nájmu**“).

### II.

#### Účel nájmu

1. Nájemce bude Předmět nájmu užívat za účelem výkonu všech činností, které představují předmět podnikání Nájemce a které s ním souvisejí.
2. Nájemce prohlašuje, že byl s dispozicí a se stavem Předmětu nájmu seznámen a potvrzuje, že shledává Předmět nájmu vhodný k účelu, ke kterému má být užíván.
3. Předmět nájmu je nezařízený, je vybaven osvětlovacími tělesy, koberci, silno- a slaboproudými rozvody. Nájemce si pro účely užívání Předmětu nájmu vybaví nábytkem na svůj náklad. Nájemce je oprávněn užívat v rámci užívání Předmětu nájmu rovněž zázemí a společné prostory budovy, tj. zejména recepce, jednací místnosti, sklady, chodby, kuchyňky s elektrickými spotřebiči a sociální zařízení.

### III.

#### Doba nájmu

1. Nájemní vztah na shora uvedený předmět nájmu je sjednán na dobu neurčitou od 01.10.2019.
2. Výpovědní lhůta se sjednává jako šestiměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě pochybností se výpověď považuje za doručenu počínaje třetím dnem po jejím předání k poštovní přepravě a to doručené.

### IV.

#### Nájemné a úhrada za služby

1. Měsíční nájemné za užívání Předmětu nájmu se sjednává dohodou obou smluvních stran ve výši **187.090 Kč** bez DPH měsíčně, k této částce bude připočtena DPH v zákonné výši.
2. Nájemné je nájemce povinen hradit oproti fakturám – daňovým dokladům vystavovaným Pronajímatelem vždy k prvnímu kalendářnímu dni měsíce, za nějž je nájemné účtováno. Nájemné je splatné do 15 kalendářních dnů ode dne vystavení příslušné faktury – daňového dokladu. V případě, že Nájemce bude mít pohledávku za Pronajímatelem vhodnou k započtení a Nájemce bude chtít započítávat svoji pohledávku na své závazky z titulu nájmeného, zavazují se smluvní strany uzavřít dohodu o zápočtu vzájemných pohledávek a závazků, a to včetně případného započítávání pohledávek dosud nesplatných. Pokud strany takovou dohodu o započtení neuzavřou, nelze pohledávky jednostranně započítávat.
3. Pronajímatel je oprávněn zvýšit základní nájemné každý rok nájmu vždy k 1.1. o inflační koeficient vyhlášený Českým statistickým úřadem.
4. Součástí nájmeného nejsou telekomunikační poplatky a poplatky za plyn, elektrickou energii, vodné a stočné, odvoz domovního odpadu, úklid a osvětlení společných nebytových prostor a úklid v Předmětu nájmu.
5. Za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu je Nájemce povinen platit Pronajímateli paušální měsíční částku ve výši **40.800 Kč** bez DPH, která je splatná k rukám Pronajímatele na základě samostatného vyúčtování daňovým dokladem po skončení každého kalendářního měsíce. Uvedená částka paušálu zahrnuje vodné a stočné ve výši 800 Kč a za ostatní plnění spojená s užíváním předmětu nájmu (zejména náklady na elektrickou energii, spotřebu plynu (spalné teplo), úklid, odvoz odpadků, apod.) částku ve výši 40.000 Kč. Kalkulace výše paušální měsíční částky za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu je stanovena v závislosti na výši vstupních nákladů Pronajímatele, v případě zvýšení vstupních nákladů o více jak 5 % je Pronajímatel oprávněn požadovat od Nájemce doplacení nákladů na základě ročního zúčtování skutečných nákladů.
6. Pronajímatel předá Nájemci do užívání po dobu nájmu telefonní linky podle dohody. Po celou dobu nájmu bude Nájemce hradit telekomunikační poplatky Pronajímateli, a to ve výši odpovídající skutečným nákladům
7. V případě prodlení v platbě nájmeného a plateb za poskytované služby je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit úrok z prodlení v zákonné výši.

### V.

#### Vybavení prostor, údržba a úpravy Předmětu nájmu

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět v Předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy nebo úpravy technického vybavení a zařízení. Provedení případných úprav nebo jiné zásahy, které by ovlivnily stav Předmětu nájmu nebo jeho zařízení musí být dohodnuty předem s Pronajímatelem a úhrada nákladů s tím spojených musí být vždy vzájemně odsouhlasena v číslovaném písemném dodatku k této smlouvě, včetně

- eventuálního finančního vyrovnání po skončení nájemního vztahu.
2. Nájemce se zavazuje, že si zajistí na své vlastní náklady úklid a drobnou údržbu v Předmětu nájmu.
  3. Pronajímatel je oprávněn v odůvodněných případech vstoupit do Předmětu nájmu, avšak vždy za přítomnosti Nájemce nebo osoby jím zmocněné.

#### **VI. Pojištění**

Pojištění nemovitosti, v níž je umístěn Předmět nájmu, hradí Pronajímatel. Nájemce pojistí veškeré vlastní zařízení a vybavení umístěné v Předmětu nájmu proti běžným rizikům včetně živelné události, proti odcizení a poškození.

#### **VII. Povinnosti Nájemce po ukončení nájemního vztahu**

1. Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu vrátit jím převzatý Předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k dohodnutým úpravám, jakož i obvyklým opotřebením, případně změněnému stavu, na základě předávacího protokolu.
2. Ke dni ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen vypořádat nájemné a platby za poskytované služby. Nájemce se zavazuje první den po ukončení nájemního vztahu vydat a vrátit Pronajímateli pronajatý Předmět nájmu včetně klíčů, a to prázdný, nově vymalovaný, čistý a uklizený.
3. V případě, že Nájemce po ukončení výpovědní doby Předmět nájmu nevyklidí a protokolárně nepředá Pronajímateli, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč.

#### **VIII. Další práva a povinnosti stran**

1. Nájemce se zavazuje, že při užívání Předmětu nájmu bude dbát všech platných bezpečnostních a protipožárních předpisů, šetřit a udržovat svěřený Předmět nájmu a v případě způsobené škody zajistit její odstranění, eventuálně její uhrazení v plné výši Pronajímateli.
2. Nájemce je povinen Pronajímateli neprodleně nahlásit případné závady (např. prasklé vodovodní potrubí, odpad, apod.), která pak budou Pronajímatelem neprodleně odstraněny.
3. Nájemce se zavazuje Předmět nájmu užívat tak, aby nedocházelo k porušování obecně závazných právních předpisů.
4. Pokud by Nájemce hodlal užívat Předmět nájmu k jiným než výše popsaným účelům, je třeba, aby Pronajímatel vyslovil s takovouto činností písemný souhlas ve formě dodatku k této smlouvě.
5. Práva a povinnosti Pronajímatele i Nájemce plynoucí z této smlouvy přecházejí na jejich případné právní nástupce.
6. Pronajímatel není odpovědný vůči Nájemci nebo jeho zaměstnancům za jakékoliv škody, které byly způsobeny v případě prokazatelného zavinění Nájemcem, nebo osoby, kterým Nájemce do pronajatých nebytových prostor umožnil přístup.

#### **IX. Všeobecná ustanovení**

1. Všechny následné úpravy této smlouvy mohou být mezi stranami dohodnuty samostatnými písemnými dodatky k této smlouvě.
2. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu. Jedno vyhotovení obdrží

Nájemce a jedno Pronajímatel.

3. Smlouva nabyla platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 01.10.2019. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva a její ustanovení ode dne sjednané účinnosti této smlouvy plně nahrazuje veškerá předchozí ujednání smluvních stran.
4. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří příloha č. 1 – plánek s vyznačením Předmětu nájmu.

V Praze dne 1.10.2019



.....  
Pronajímatel  
IMP, s.r.o.  
Mgr. Jaromír Soukup, jednatel

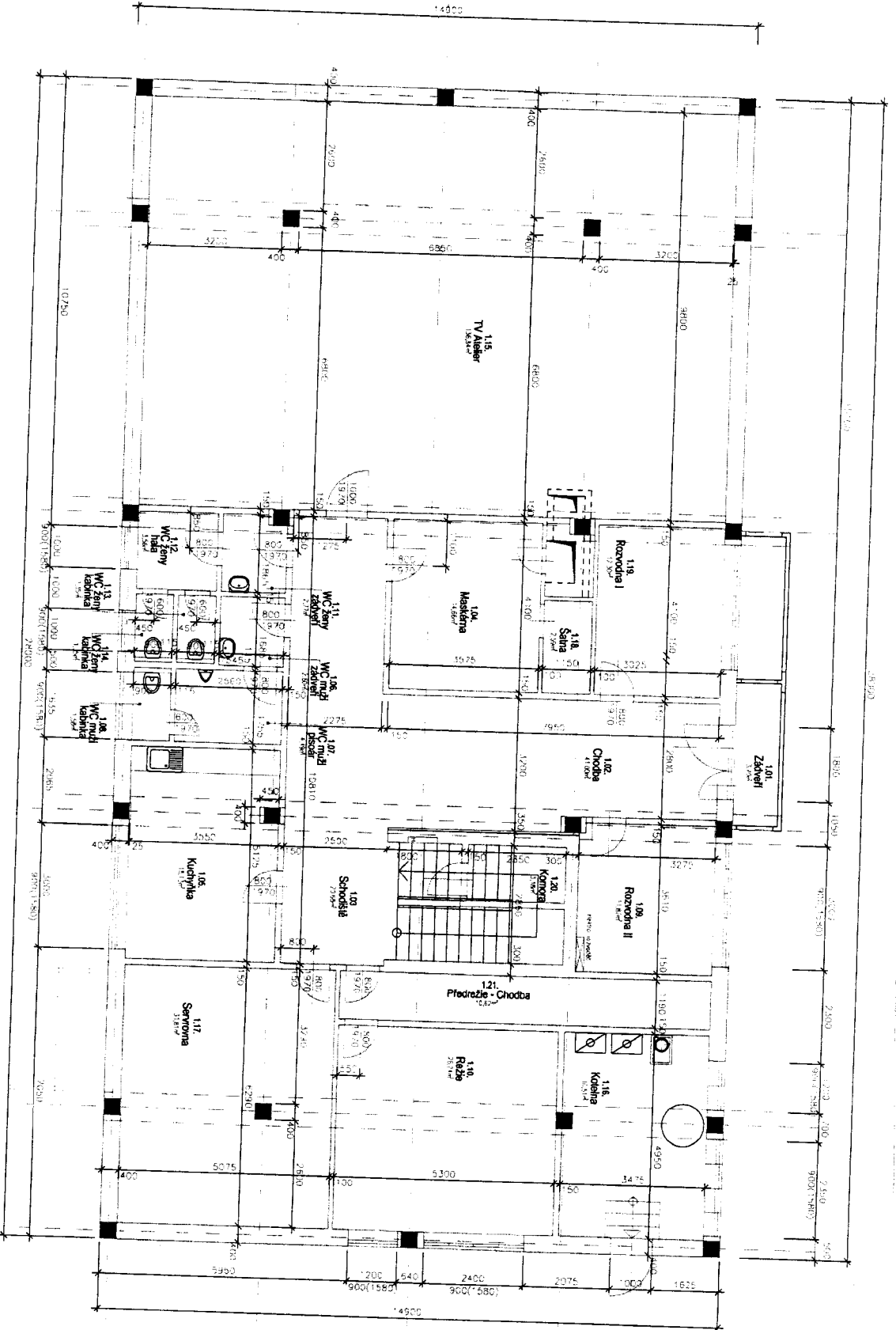
V Praze dne 1.10.2019



.....  
Nájemce  
EMPRESA MEDIA, a.s.  
Mgr. Jaromír Soukup, předseda představenstva



.....  
Nájemce  
EMPRESA MEDIA, a.s.  
Mgr. Kateřina Čápková, člen představenstva



### LEGENDA MÍSTNOSTI

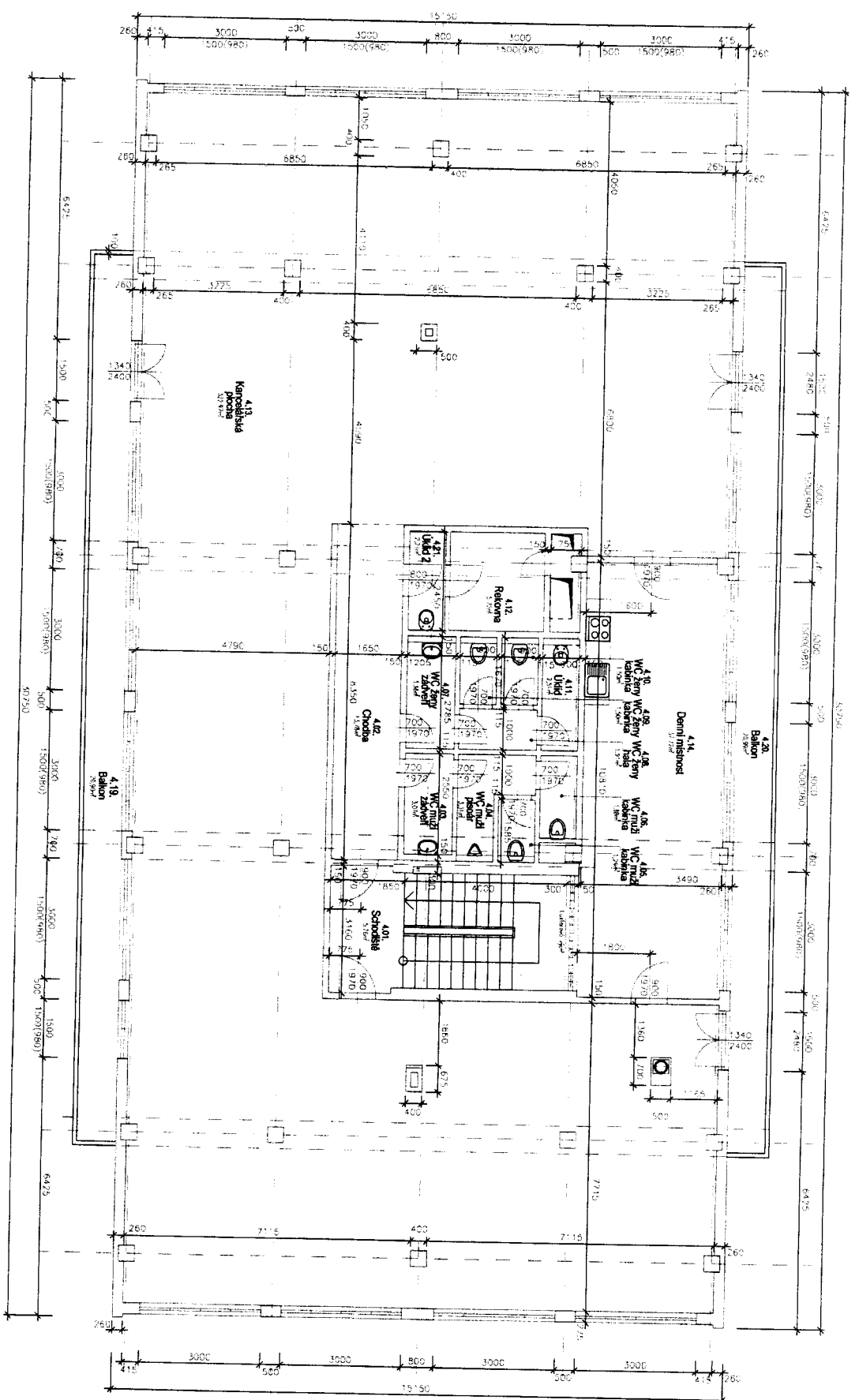
Č.m.	Název místnosti	Koef. m <sup>2</sup>	Druh podlahy
1.01	Zahrada	3.70	Keramická dlažba
1.02	Chodba	41.00	Keramická dlažba
1.03	Schodište	20.69	Stavajcí
1.04	Masárna	14.66	Zařezový koberec
1.05	Kuchynka	18.13	Keramická dlažba
1.06	WC mužů zadrželi	2.80	Keramická dlažba
1.07	WC mužů prasar	4.49	Keramická dlažba
1.08	WC mužů halnina	1.58	Keramická dlažba
1.09	Rozvodna II	11.82	Keramická dlažba
1.10	Rádce	26.24	Keramická dlažba
1.11	WC ženy zadrželi	2.77	Keramická dlažba
1.12	WC ženy hala	3.66	Keramická dlažba
1.13	WC ženy kabinka	1.35	Keramická dlažba
1.14	WC ženy kabinka	1.35	Keramická dlažba
1.15	TV-Alektor	136.94	Keramická dlažba
1.16	Kálena	10.51	Keramická dlažba
1.17	Servovna	31.81	Zařezový koberec
1.18	Sarna	2.99	Zařezový koberec
1.19	Rozvodna I	12.30	Zařezový koberec
1.20	Kámenka	3.18	Keramická dlažba
1.21	Předřež-choďba	10.82	Keramická dlažba

<b>PROJEKTOVATEL:</b> Ing. Jan Schröder Ing. Jan Schröder Stavební úřad Praha 1, Městská část Praha 1, Úřad městské části Praha 1 Městská část Praha 1, Úřad městské části Praha 1 Městská část Praha 1, Úřad městské části Praha 1		<b>PROJEKT:</b> STAVEBNÍ ÚPRAVY Stavební úpravy Stavební úpravy Stavební úpravy	
<b>OBJEDMATEL:</b> Stavební úřad - úřadní projekt Stavební úřad Stavební úřad		<b>DATA:</b> V.A. - 2 V.A. - 2 V.A. - 2	





# 4.NP



LEGENDA MISTNOSTI

Číslo	Nazov mistnosti	Število	Drugi podrobnosti
4.01	Schodnice	5/78	Slovenski
4.02	Chodba	13/78	Kemarska ulica
4.03	WC ženski	3/07	Kemarska ulica
4.04	WC moški	3/11	Kemarska ulica
4.05	WC ženski	1/28	Kemarska ulica
4.06	WC ženski	1/28	Kemarska ulica
4.07	WC ženski	3/36	Kemarska ulica
4.08	WC ženski	1/51	Kemarska ulica
4.09	WC ženski	1/50	Kemarska ulica
4.10	WC ženski	1/50	Kemarska ulica
4.11	Ukl. 2	2/51	Zadružni kabinet
4.12	Sklepi	5/12	Kemarska ulica
4.13	Korpusna posredništva	32/97	Zadružni kabinet
4.14	Dentni mistnosti	37/72	Zadružni kabinet
4.15	Balconi	12/99	Mažarova ulica
4.20	Balconi	30/99	Mažarova ulica
4.21	Ukl. 2	2/21	Kemarska ulica

<b>Projekcija: 4.NP</b> Projekt: 4.NP Datum: 15.12.2010 Skala: 1:100		<b>Projekcija: 4.NP</b> Projekt: 4.NP Datum: 15.12.2010 Skala: 1:100	
<b>Projektant:</b> Igo, Jan Schröder Projekt: 4.NP Datum: 15.12.2010 Skala: 1:100		<b>Projektant:</b> Igo, Jan Schröder Projekt: 4.NP Datum: 15.12.2010 Skala: 1:100	
<b>Projektant:</b> Igo, Jan Schröder Projekt: 4.NP Datum: 15.12.2010 Skala: 1:100		<b>Projektant:</b> Igo, Jan Schröder Projekt: 4.NP Datum: 15.12.2010 Skala: 1:100	