

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi následujícími stranami:

Česká republika - Státní ústav pro kontrolu léčiv, organizační složka státu

IČ: 00023817

se sídlem: Šrobárova 48, PSČ: 100 41, Praha 10

zastoupena: Mgr. Irenou Storovou, MHA, ředitelkou

bankovní č.ú: 623101/0710

(dále jen "**Nájemce**")

a

Svatomír Prokopec

IČ: 48065323

DIČ: CZ7511150548

se sídlem: U Krbu 1434/13, Praha 10 - Strašnice

zastoupen: Svatomírem Prokopcem

bankovní č.ú.: XXX

(dále jen „**Pronajímatel**“)

(Nájemce a Pronajímatel dále společně také jen jako „**smluvní strany**“, jednotlivě „**smluvní strana**“)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany tuto nájemní smlouvu (dále také jen jako „**Smlouva**“):

Článek 1.

Předmět a účel Smlouvy

- 1.01 Předmětem této Smlouvy je sjednání nájemního vztahu, blíže popsáno v následujícím odstavci, mezi Pronajímatelem a Nájemcem.
- 1.02 Touto Smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory o celkové výměře 138 m², nacházející se v přízemí (26 m²) a v podkroví (112 m²) kancelářské budovy č. popisné 2551, zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV 2600, stojící na stavební parcele č. 3972 vedené na adrese Šrobárova 48, Praha 10. Jedná se o kanceláře, sociální zařízení a kuchyň (dále jen „předmět nájmu“), jejichž bližší specifikace je obsažena ve schématickém nákresu nemovitosti v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této Smlouvy.

- 1.03 Nájemce předmět nájmu touto smlouvou přijímá do užívání a zavazuje se využívat jej jako kanceláře a jejich zázemí. Za užívání předmětu nájmu se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli nájemné dle Článku 3. této Smlouvy.
- 1.04 Účelem této Smlouvy je zajištění řádných prostor pro umístění zaměstnanců Nájemce, zajišťujících výkon působnosti Nájemce, svěřené mu platnými právními předpisy.

Článek 2.

Práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce

- 2.01 Po uplynutí platnosti této Smlouvy je Nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a fyzicky vrátit Pronajímateli. Tuto povinnost je Nájemce povinen splnit do 10 pracovních dnů ode dne pozbytí platnosti této Smlouvy. O vrácení předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami vyhotoven předávací protokol, podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran ve věcech technických, kterým bude osvědčeno, že předmět nájmu byl vrácen Pronajímateli.
- 2.02 Nájemce oznámí Pronajímateli poškození nebo zničení předmětu nájmu nebo jeho části bez zbytečného odkladu poté, kdy k této skutečnosti došlo.
- 2.03 Nájemce je povinen hradit nájemné či jeho poměrnou část, dokud neoznámí Pronajímateli poškození předmětu nájmu, pro které nemůže předmět nájmu řádně užívat, anebo jeho zničení; stejně tak je povinen hradit nájemné či jeho poměrnou část, dokud je v prodlení s vrácením předmětu nájmu Pronajímateli po pozbytí platnosti této Smlouvy.
- 2.04 Každá ze smluvních stran odpovídá za škodu, způsobenou druhé smluvní straně v příčinné souvislosti s porušením této Smlouvy.
- 2.05 Veškerou údržbu a opravy předmětu nájmu zajišťuje Pronajímatel.
- 2.06 Veškerá písemná komunikace mezi smluvními stranami ve věcech plnění této Smlouvy bude probíhat emailem se zaručeným elektronickým podpisem či prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, kurýra, nebo zasláním do datové schránky.
- 2.07 Pronajímatel je povinen účastnit se jednání svolaných Nájemcem, která se týkají plnění předmětu této Smlouvy. Pokud není specifikováno jinak, účastní se za Pronajímatele takového jednání vždy zástupce ve věcech technických.
- 2.08 Nájemce se výslovným souhlasem Pronajímatele provedl na předmětu nájmu technické zhodnocení, spočívající ve zřízení datových rozvodů. Technické zhodnocení dle předchozí věty je ve vlastnictví Nájemce a Nájemce je na základě dohody s Pronajímatelem oprávněn toto technické zhodnocení odepisovat pro účetní účely. V případě ukončení nájmu a předání předmětu nájmu Pronajímateli je Nájemce povinen uvést předmět nájmu, pokud jde o technické zhodnocení dle tohoto odstavce, v původní stav.

Článek 3.

Nájemné a platba za služby s předmětem nájmu spojené

- 3.01 Za nájem předmětu nájmu se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli nájemné, jehož výše činí za každý kalendářní měsíc 33.465 Kč (slovy třicet tři tisíc čtyři sta šedesát pět korun českých). Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 51 odst. 1 písm. g) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Nájemce se dále zavazuje hradit Pronajímateli platby za služby s předmětem nájmu spojené, a to dle následující specifikace:

- a) Měsíční zálohové platby:

Elektrická energie	2.500 Kč vč. DPH
Plyn	5.000 Kč vč. DPH
Vodné, stočné	900 Kč vč. DPH

Nájemcem uhrazené měsíční zálohy na výše uvedené služby s předmětem nájmu spojené budou Pronajímatelem zúčtovány dle skutečných spotřeb. Takové písemné vyúčtování bude Pronajímatel předloženo Nájemci za každých 12 měsíců trvání nájmu (počítáno od data nabytí účinnosti této Smlouvy). Případný přeplatek či nedoplatek se smluvní strany zavazují vzájemně vyrovnat do 10 pracovních dnů od předložení vyúčtování.

b) Měsíční paušální platba

Úklid (specifikace v Příloze č. 2)	4.961 Kč vč. DPH
------------------------------------	------------------

- 3.02 Výše nájemného vyplývá ze znaleckého posudku ze dne 1. 11. 2018, uvedeného v Příloze č. 3.
- 3.03 Nájemce je povinen hradit nájemné a platby za služby s předmětem nájmu spojené ve výši dle předchozího odstavce měsíčně, a to vždy do 15. dne kalendářního měsíce následujícího po uplynutí kalendářního měsíce, za nějž je hrazeno.
- 3.04 Nájemce je povinen hradit nájemné a platby za služby s předmětem nájmu spojené bezhotovostním převodem na následující účet Pronajímatele: 9284329/0800 Za den úhrady se považuje den, kdy byla příslušná částka odepsána z účtu Nájemce ve prospěch účtu Pronajímatele.
- 3.05 Pokud nebude trvat nájemní vztah po celý kalendářní měsíc, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli pouze poměrnou část nájemného a platby za služby s předmětem nájmu spojené, odpovídající počtu dní, v nichž byl nájemní vztah skutečně realizován.
- 3.06 Nájemce si tímto vyhrazuje právo omezit rozsah předmětu Smlouvy anebo právo nerealizovat celý předmět Smlouvy. Nájemce je oprávněn realizovat výše vyhrazené právo jednostranným písemným úkonem adresovaným Pronajímateli. Pronajímatel se zavazuje toto omezení respektovat. Pronajímateli takovéto omezení rozsahu předmětu Smlouvy nezakládá nárok na náhradu škody ani ušlého zisku.
- 3.07 Je-li Nájemce v prodlení s úhradou nájemného či platby za služby s předmětem nájmu spojené dle této Smlouvy, je povinen uhradit Pronajímateli úrok z prodlení z neuhrazené dlužné částky ve výši stanovené příslušnými právními předpisy.

Článek 4.

Doba platnosti Smlouvy

- 4.01 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 12. 2018 do 30. 11. 2019.
- 4.02 Smluvní strany si sjednaly možnost ukončit platnost této Smlouvy i před uplynutím doby podle předchozího odstavce z těchto důvodů:
- Výpovědí, popř. odstoupením od Smlouvy;
 - Ztrátou oprávnění Pronajímatele k výkonu činnosti, které je zapotřebí pro plnění předmětu této Smlouvy;
 - Písemnou dohodou smluvních stran.
- 4.03 V případě ukončení Smlouvy zůstávají i po jejím skončení v platnosti a účinnosti veškerá ujednání smluvních stran ohledně nároku na smluvní pokutu a ochrany důvěrných informací.

- 4.04 Kterákoli ze smluvních stran může tuto Smlouvu vypovědět, a to i bez uvedení důvodu. Výpověď musí být písemná a musí být prokazatelně doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 6 (slovy šest) měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce bezprostředně následujícího po měsíci prokazatelného doručení výpovědi druhé smluvní straně. Za řádné doručení výpovědi se považuje její doručení prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, kurýra, nebo její doručení do datové schránky druhé smluvní strany.
- 4.05 Smluvní strany se dohodly, že odstoupit od této Smlouvy je možné v případě, že druhá smluvní strana podstatně porušila své povinnosti podle této Smlouvy.
- 4.06 Podstatné porušení této Smlouvy nastává v případech stanových právními předpisy nebo touto Smlouvou. Podstatným porušením bude rovněž případ, kdy smluvní strana nesplní svůj závazek ani v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené v písemné výzvě ke splnění této povinnosti nebo pokud bude na smluvní stranu prohlášen konkurz nebo bude-li insolvenční řízení proti ní zamítnuto pro nedostatek majetku.
- 4.07 Za podstatné porušení smluvních povinností Nájemce, které opravňují Pronajímatele k odstoupení od této Smlouvy, se považuje, je-li Nájemce v prodlení úhradou nájemného či platby za služby s předmětem nájmu spojené dle odstavce 3.01, a to o dobu delší než 60 dní.
- 4.08 Za podstatné porušení smluvních povinností Pronajímatele, které opravňuje Nájemce k odstoupení od této Smlouvy, se považuje, poruší-li Pronajímatel jakoukoli povinnost spojenou s ochranou důvěrných informací, jak je upravena touto Smlouvou, nebo poruší-li Pronajímatel svou povinnost zajišťovat veškerou údržbu a opravy předmětu nájmu.
- 4.09 Pokud jedna smluvní strana odstupuje od Smlouvy, potom je dle této Smlouvy povinna tuto skutečnost sdělit druhé smluvní straně písemně. Toto sdělení musí označovat okolnost, resp. důvod, pro nějž smluvní strana odstupuje od Smlouvy a přesná citace ustanovení Smlouvy nebo právního předpisu, který ji k odstoupení opravňuje. Bez těchto náležitostí je odstoupení neplatné mimo případů, kdy právo odstoupit od Smlouvy vyplývá přímo ze zákona.
- 4.10 V případě odstoupení od Smlouvy je toto odstoupení účinné doručením písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně, pokud z obsahu odstoupení nevyplývá pozdější účinek odstoupení. Za řádné doručení oznámení o odstoupení od Smlouvy se považuje jeho doručení prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, kurýra, nebo její doručení do datové schránky druhé smluvní strany.

Článek 5.

Ochrana důvěrných informací

- 5.01 Pronajímatel je povinen zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozví při plnění této Smlouvy, a které nejsou právním předpisem určeny ke zveřejnění nebo nejsou obecně známé. Pronajímatel se také zavazuje neumožnit žádné osobě, aby mohla zpřístupnit důvěrné informace neoprávněným třetím osobám, pokud tato Smlouva nestanoví jinak. S informacemi poskytnutými Nájemcem Pronajímateli, popř. získanými Pronajímatelem v souvislosti s plněním jeho závazků dle této Smlouvy je povinen Pronajímatel nakládat jako s důvěrnými informacemi.
- 5.02 Za důvěrné informace se pro účely této Smlouvy nepovažují:
- a) informace, které se staly veřejně přístupnými veřejnosti jinak než následkem jejich zpřístupnění Pronajímatelem;

- b) informace, které Pronajímatel získá z jiného zdroje než od Nájemce a které jsou jejich poskytovatelem označené za veřejné.
- 5.03 Pronajímatel se zavazuje použít důvěrné informace výhradně za účelem splnění svých závazků vyplývajících z této Smlouvy. Pronajímatel se dále zavazuje, že on ani jiná osoba, která bude Pronajímatelem seznámena s důvěrnými informacemi v souladu s touto Smlouvou, je nezpřístupní žádné třetí osobě vyjma případů, kdy:
- a) jde o zpřístupnění důvěrných informací osobám, pro které je přístup k těmto informacím nezbytný za účelem splnění závazků Pronajímatele vyplývajících z této Smlouvy;
 - b) jde o zpřístupnění důvěrných informací s předchozím písemným souhlasem Nájemce;
 - c) tak stanoví obecně závazný právní předpis nebo je dána taková povinnost pravomocným a zákonným rozhodnutím příslušného orgánu vydaným na základě jeho zákonného zmocnění. Takovou skutečnost je Pronajímatel povinen na výzvu Nájemce bez zbytečného odkladu Nájemci prokázat.
- 5.04 Pronajímatel se dále zavazuje zajistit i ochranu důvěrných informací proti jejich neoprávněnému získání třetími osobami. V případě, že Pronajímatel bude mít důvodné podezření, že došlo k neoprávněnému zpřístupnění (získání) důvěrných materiálů, je povinen neprodleně o této skutečnosti informovat Nájemce.
- 5.05 Pronajímatel je povinen předat bez zbytečného odkladu Nájemci veškeré materiály a věci, které od něho či jeho jménem převzal při plnění Smlouvy, a to bez zbytečného odkladu po ukončení této Smlouvy. Důvěrné informace uložené v elektronické podobě je Pronajímatel povinen odstranit.
- 5.06 Závazek ochrany důvěrných informací zůstává v platnosti i po ukončení této Smlouvy.
- 5.07 Pronajímatel se zavazuje zavázat touto povinností mlčenlivosti bez zbytečného odkladu i všechny své pracovníky.
- 5.08 Nájemce je oprávněn kdykoliv po dobu účinnosti této Smlouvy i po skončení její účinnosti, uveřejnit tuto Smlouvu nebo její část i informace vztahující se k jejímu plnění, což Pronajímatel bere na vědomí, resp. s tím souhlasí.

Článek 6.

Smluvní pokuty

- 6.01 Pokud Pronajímatel poruší některou z povinností týkající se ochrany informací a závazku mlčenlivosti, je povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
- 6.02 Úhradou smluvní pokuty se Pronajímatel nezbujuje povinnosti poskytnout Nájemci sjednané plnění ze Smlouvy ani povinnosti nahradit případnou škodu, způsobenou Nájemci v souvislosti s porušením této Smlouvy, a to i ve výši přesahující výši smluvní pokuty.

Článek 7.

Vyšší moc

- 7.01 Smluvní strany nejsou odpovědné za částečné nebo úplné neplnění smluvních závazků následkem vyšší moci. Za vyšší moc se považují okolnosti, vzniklé po podepsání této Smlouvy jako následek nevyhnutelných událostí mimořádné povahy, které mají přímý

vliv na plnění předmětu Smlouvy a které smluvní strana uplatňující existenci vlivu (působení) vyšší moci, nemohla předpokládat před uzavřením této Smlouvy, a které nemůže tato dotčená smluvní strana ovlivnit při vynaložení veškerého svého úsilí.

- 7.02 Vyskytne-li se působení vyšší moci, lhůty ke splnění smluvních závazků se prodlouží o dobu jejího působení.
- 7.03 Smluvní strana postížená vyšší mocí je povinna druhou smluvní stranu uvědomit písemně o počátku a ukončení působení vyšší moci neprodleně nejpozději však do patnácti (15) dnů. Pokud by tak neučinila, nemůže se smluvní strana účinně dovolávat působení vyšší moci.

Článek 8.

Salvatorní ustanovení

Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného, neúčinného nebo nevymahatelného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Smluvní strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného, resp. neúčinného či nevymahatelného. Pokud bude v této Smlouvě chybět jakékoli ustanovení, jež by jinak bylo přiměřené z hlediska úplnosti úpravy práv a povinností, vynaloží strany maximální úsilí k doplnění takového ustanovení do této Smlouvy.

Článek 9.

Závěrečná ujednání

- 9.01 Oprávněnými osobami smluvních stran jsou tyto osoby:

Za Nájemce

Jednání ve věcech smluvních - podepisování smlouvy, příloh a dodatků

XXX

Jednání ve věcech technických - podepisování všech ostatních dokumentů

XXX

Za Pronajímatele:

Jednání ve věcech smluvních - podepisování smlouvy, příloh a dodatků

XXX

Jednání ve věcech technických - podepisování všech ostatních dokumentů

XXX

- 9.02 Nedílnou součástí této Smlouvy je:

Příloha č. 1 – Schématický náčrt nemovitosti

Příloha č. 2 – Specifikace úklidových služeb

Příloha č. 3 – Znalecký posudek

- 9.03 Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemným, číslovaným a oboustranně potvrzeným ujednáním, výslovně nazvaným dodatek ke smlouvě. Jiné zápisy, protokoly apod. se za změnu smlouvy nepovažují.
- 9.04 Nastanou-li u některé ze stran skutečnosti bránící řádnému plnění této Smlouvy, je povinna to neprodleně bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
- 9.05 Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po 1 vyhotoveních.
- 9.06 Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu pozorně přečetli a že je jim její obsah jasný a srozumitelný. Prohlašují, že tato Smlouva nebyla sjednána ani v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
- 9.07 Ve všech případech, které neřeší ujednání obsažené v této Smlouvě, platí příslušná ustanovení Občanského zákoníku, případně dalších předpisů platného práva České republiky.
- 9.08 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 12. 2018.

Na důkaz toho, že celý obsah Smlouvy je projevem jejich pravé, vážné a svobodné vůle, připojují osoby oprávněné za smluvní strany uzavírat tuto Smlouvu své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 29. 11. 2018

Nájemce:

Pronajímatel:

.....
Mgr. Irena Storová, MHA
ředitelka Státního ústavu pro kontrolu léčiv

.....
Svatomír Prokopec

Příloha č. 2

Specifikace úklidových služeb

Cena za úklidové služby zahrnuje veškeré čisticí a úklidové prostředky včetně dodávky a doplňování hygienických zásobníků. Výše uvedená cena zahrnuje:

Denně

- Mytí podlahových ploch
- Úklid sociálního zařízení
- Stírání prachu z dostupných ploch nábytku do 1,7 m výšky
- Vynášení odpadkových košů vč. výměny sáčků
- Luxování koberců

1 x týdně

- Otírání dveří okolo klik a klik
- Otírání přístupných parapetů

1 x měsíčně

- Mytí dveří a otírání nábytku
- Mytí obkladů sociálního zařízení
- Stírání prachu z dostupných ploch nábytku nad 1,7 m výšky

2 x ročně

- Mytí vnitřních a vnějších ploch oken vč. rámu