

Nájemní smlouva o nájmu prostoru č. 416A, 416B, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 472, 474, 429, 430, 431A, 431B, 432, 433, 434A, 434B, 435, 436A, 436B, 437, 438, 439, 440, 441, 470, 459

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „**OZ**“)

mezi

1. společností: **Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů**
IČO: 004 69 483
se sídlem: náměstí Winstona Churchilla 1800/2, 130 00 Praha - Žižkov
zápis v OR: spisová značka L 2405, vedená u Městského soudu v Praze
zastoupenou: Ing. Jiřím Markem, předsedou představenstva a Karlem Sladkovským, místopředsedou představenstva
číslo účtu: Česká spořitelna, a.s.č.ú. 2000125339/0800
plátce DPH: CZ00469483 plátce
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **Českou republikou - Ústavem pro studium totalitních režimů**
IČO: 751 27 779
se sídlem: Siwiewcova 2428/2, 130 00 Praha - Žižkov
zastoupenou: Mgr. Zdeňkem Hazdrou, Ph.D., ředitelem ústavu
číslo účtu: 19-2720001/0710;
plátce DPH není plátce
(dále jen „**Nájemce**“)
(Pronajímatel a Nájemce společně dále také jako „**Smluvní strany**“)

Preambule

- A. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 170, katastrální území Žižkov, obec Praha, jehož součástí je budova č.p. 1800, na adrese: náměstí Winstona Churchilla 1800/2, Žižkov, 130 00 Praha 3 („**Budova**“) a je oprávněn a má zájem Nájemci pronajmout prostory, které jsou přesně určené a definované v příloze č. 1 k této smlouvě a nacházejí se v Budově („**Pronajaté prostory**“).
- B. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn a má zájem si Pronajaté prostory, jak jsou definovány v příloze č. 1, pronajmout.

1. Předmět smlouvy

- 1.1. Pronajímatel se touto smlouvou a za podmínek v ní sjednaných zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání Pronajaté prostory.
- 1.2. Nájemce se zavazuje Pronajaté prostory převzít do nájmu k dočasnému užívání, užívat je jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a způsobem sjednaným v této smlouvě a platit za to Pronajímátemi nájemné, a to vše za podmínek sjednaných dále v této smlouvě.

- 1.3. V souvislosti s nájmem je Nájemce oprávněn k užívání společných prostor, kdy společnými prostorami Budovy se pro účely této smlouvy rozumí všechny části Budovy, jež jsou určeny ke společnému užívání Nájemce, ostatních nájemců a podnájemců a návštěvníků Budovy, včetně:
- (i) přístupových cest, vstupních hal, vchodů a východů, komunikací, schodišť, průchodů, pěších cest, odpočívadel a předváděcích prostor;
 - (ii) požárních únikových cest;
 - (iii) výtahů, zdviží a nákladových plošin;
 - (iv) sociálních zařízení;
 - (v) parkovišť – pouze přístup, obslužných prostora chodeb;
- (dále jen „**Společné prostory**“).
- 1.4. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že vzhledem k tomu, že Budova vč. výměry Pronajatých prostor nebyla v minulosti nikdy digitálně přeměřována s naprostou přesností, výměra Pronajatých prostor uvedená v příloze č. 1 této smlouvy nemusí být zcela přesná. V případě, že skutečná výměra Pronajatých prostor bude nižší než výměra uvedená, nevznikají mu vůči Pronajímateli jakákoliv práva, především (nikoliv však výlučně) nebude mít v takovém případě nárok na jakoukoliv finanční či nefinanční kompenzaci.

2. Účel nájmu, činnost Nájemce v Pronajatých prostorech

- 2.1. Nájemce se zavazuje, že bude Kanceláře užívat pro kancelářskou činnost v rámci předmětu své činnosti, že bude Sklady užívat pouze pro skladování věcí v rámci předmětu své činnosti (max. zatížení stropů je 250kg/m²) a pronajaté parkovací stání bude užívat pouze za účelem parkování osobních vozidel (dále jen „**Účel nájmu**“).
- 2.2. V rámci Účelu nájmu se Nájemce zavazuje, že v Pronajatých prostorech bude provozovat výlučně činnost v souladu s předmětem činnosti, ke které byl zřízen.
- 2.3. V rámci sjednaného Účelu nájmu se Nájemce zavazuje zajistit, že veškeré osoby, kterým Nájemce případně oprávněně přenechá část Pronajatých prostor do nájmu, nebo kterým Nájemce oprávněně jinak zřídí užívací právo k části Pronajatých prostor, budou vykonávat v Pronajatých prostorech pouze takové činnosti, které budou v souladu s Účelem nájmu dle této smlouvy a které budou v souladu se stavebním určením Pronajatých prostor.
- 2.4. Nájemce nemá právo změnit způsob či podmínky výkonu své činnosti v Pronajatých prostorech, pokud by tato změna jakkoli působila zhoršení poměrů v Budově nebo by jakkoliv poškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele Budovy.

3. Doba trvání nájmu

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že nájem Pronajatých prostor se sjednává na dobu určitou od 01. 01. 2019 do 31. 12. 2021 (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 3.2. Nájemce je povinen v první den Doby nájmu zahájit užívání Pronajatých prostor ke sjednanému Účelu nájmu a k tomuto účelu jej užívat po celou Dobu nájmu.

4. Předání Pronajatých prostor

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel předá Nájemci Pronajaté prostory na základě písemného předávacího protokolu, jenž tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, nejpozději do dne 12. 12. 2018, a to výhradně za účelem úprav Pronajatých prostor a přípravu k užívání dle této smlouvy ze strany Nájemce, kdy Nájemce bude oprávněn provést pouze a jedině takové úpravy či činnosti, které jsou vymezeny v příloze č. 6 a/nebo předem písemně povoleny Pronajímatelem s tím, že veškeré takovéto úpravy (popř. stavební práce či jiné zásahy do Pronajatých prostor a/nebo Budovy) budou provedeny výlučně na náklady a odpovědnost Nájemce. Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany uvádějí, že pouze k provedení úprav vymezených v příloze č. 6 této

smlouvy tímto dává Pronajímatel Nájemci souhlas, který může být ze strany Pronajímatele kdykoli odvolán v případě, že Nájemce poruší výše uvedené povinnosti např. tak, že bude provádět úpravy neobsažené v příloze č. 6. této Smlouvy

- 4.2. Součástí předávacího protokolu je i podrobná specifikace součástí, vybavení a technického stavu Pronajatých prostor. Případné vady Pronajatých prostor budou sepsány v předávacím protokolu společně se lhůtou k jejich odstranění.
- 4.3. Nájemce potvrzuje, že si Pronajaté prostory před uzavřením této smlouvy prohlédl, že ke dni uzavření této smlouvy neshledává na/v Pronajatých prostorech nebo na/v Budově žádnou vadu, která by mohla Nájemci zásadním způsobem ztížit užívání Pronajatých prostor nebo která by mohla způsobit, že Nájemce může Pronajaté prostory užívat jen s obtížemi. Nájemce potvrzuje, že je podrobně seznámen s technickým stavem Pronajatých prostor a že plně odpovídají představám a požadavkům Nájemce a Účelu nájmu.

5. Nájemné

- 5.1. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného za Pronajaté prostory činí celkem 208 112,- Kč bez DPH (slovy: dvě stě osm tisíc jedno sto dvanáct korun českých) měsíčně.
- 5.2. V současné době nejsou k dispozici parkovací stání pro Nájemce. Smluvní strany nicméně předpokládají, že nejpozději do 15. 4. 2019 bude uzavřena smlouva o nájmu parkovacích stání, na základě které budou Nájemci pronajata 2 parkovací stání. Předpokládané nájemné za jedno parkovací stání podle uvedené smlouvy bude ve výši 5000,- Kč měsíčně.
- 5.3. Sjednaná výše nájemného za Pronajaté prostory je uvedena bez daní a nebude k ní Pronajímatelem Nájemci účtována příslušná DPH.
- 5.4. Nájemce je povinen platit nájemné Nájemci od prvního dne Doby nájmu. Nájemné je splatné pololetně v Kč dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy, a to ve prospěch bankovního účtu Pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy nebo jiného účtu, který Pronajímatel Nájemci za tímto účelem písemně oznámí.
- 5.5. Nájemné se považuje za uhrazené dnem připsání na bankovní účet Pronajímatele. Veškeré náklady spojené s bankovními převody jdou k tíži Nájemce.
- 5.6. Pokud se Nájemce ocitne v prodlení s placením nájemného nebo jakékoliv jiné platby, k jejíž úhradě je povinen dle této smlouvy, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení z dlužné částky.
- 5.7. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné se bude automaticky každoročně zvyšovat dle následujících pravidel:
 - 5.7.1. Pronajímatel má právo nájemné dle této smlouvy každoročně navyšovat o 100 % míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Míra inflace je vyhlášována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována (dále jen „**Index**“). Pokud se míra inflace přestane publikovat způsobem uvedeným v předchozím odstavci nebo nemůže být z jakéhokoliv důvodu aplikována, zavazuje se ji Pronajímatel nahradit jiným platným indexem, který výše uvedenou míru inflace nahradí (např. v případě přechodu české měny na měnu EUR indexem spotřebitelských cen Eurozóny - MUICP).
 - 5.7.2. Použití Indexu nemůže za žádných okolností vést ke snížení nájemného. Při meziročním poklesu hodnoty Indexu se nájemné nesnižuje.
 - 5.7.3. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je částka nájemného v předchozím kalendářním roce. Nájemné bude vždy navýšeno nejpozději do 31. března kalendářního roku s tím, že účinnost navýšení nastává od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Poprvé bude nájemné navýšeno s účinností od 1. ledna 2020.

6. Služby, zálohy a vyúčtování

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit poskytování služeb ve prospěch Nájemce, spojených s užíváním Pronajatých prostor, tj. (i) dodávky elektřiny, plynu a tepla, (ii) dodávky pitné vody a teplé užitkové vody, (iii) odvádění odpadních vod, (iv) odvoz komunálního odpadu (resp. odpadu vzniklého při činnosti Pronajímatele) a dále (v) poskytování služeb ostrahy, recepce, úklidu, údržba a servis výtahů a revize technických a jiných zařízení.
- 6.2. Zálohy na služby spojené s nájmem Pronajatých prostor budou Nájemcem Pronajímateli hrazeny na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, ve výši a na základě příslušného splátkového kalendáře ve smyslu § 31a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, majících náležitosti daňového dokladu, který je přílohou č. 4. této smlouvy. Zálohy na služby jsou splatné společně s nájemným dle čl. 5.4 této smlouvy.
- 6.3. Za shora uvedeným účelem předá Pronajímatel Nájemci splátkový kalendář, který je přílohou č.4 a nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
- 6.4. Pronajímatel je rovněž oprávněn jednostranně upravit výši záloh na služby, kterou hradí Nájemce, na příští kalendářní rok tak, aby výše záloh na služby odrážela skutečnou výši nákladů na služby vynaložených. Podíl Nájemce na nákladech vynaložených na služby je stanoven jako podíl plochy Pronajatých prostor na veškerých pronajimatelných prostorách v Budově.
- 6.5. Pronajímatel se zavazuje provést vyúčtování služeb spojených s nájmem dle této smlouvy na základě jednotlivých záloh za období od 1. ledna do 31. prosince příslušného kalendářního roku, a toto vyúčtování předložit Nájemci do konce měsíce května bezprostředně následujícího kalendářního roku.
- 6.6. Případný přeplatek záloh na služby spojené s nájmem dle této smlouvy se zavazuje, pokud se strany nedohodnou jinak, Pronajímatel zaplatit Nájemci na základě faktury vystavené Pronajímatelem nejpozději do 30 dní od doručení vyúčtování záloh, a to na bankovní účet Nájemcem uvedený v záhlaví této smlouvy. Případný nedoplatek se Nájemce zavazuje Pronajímateli zaplatit na základě faktury vystavené Pronajímatelem nejpozději do 30 dní po předložení vyúčtování záloh, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Tato faktura musí splňovat veškeré náležitosti daňového dokladu stanovené příslušnými právními předpisy a bude na ní výslovně uvedeno, že faktura je vystavena za účelem úhrady nedoplatku nebo přeplatku na služby spojené s nájmem.
- 6.7. Komunální odpad vznikající v Pronajatých prostorech je odpadem vznikajícím z činnosti nájmu. Původcem tohoto odpadu, vznikajícího v prostorech užívaných Nájemcem, je Pronajímatel, jakožto vlastník Budovy, který zabezpečuje pravidelné hlášení do evidence ISPOP.

7. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 7.1. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv kontrolovat, zda Nájemce dodržuje tuto smlouvu a za tímto účelem může po předchozím upozornění vstupovat do Pronajatých prostor.
- 7.2. Oznámi-li to Pronajímatel Nájemci alespoň 24 hodin předem, umožní mu Nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku Pronajatých prostor, jakož i přístup do Pronajatých prostor za účelem provedení opravy nebo údržby Pronajatých prostor, za účelem prohlídky Pronajatých prostor nebo za účelem kontroly plnění povinností Nájemce dle této smlouvy. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodám nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 7.3. Nesplní-li Nájemce jakoukoliv svou povinnost podle této smlouvy a vzniklou situaci nenapraví do 10 (deseti) dnů po obdržení výzvy Pronajímatele k jejímu splnění, má Pronajímatel nebo jím jmenovaný zástupce právo zajistit splnění takové povinnosti nebo nápravu následků nedodržení povinnosti prostřednictvím jakékoliv osoby určené Pronajímatelem, a to na náklady, nebezpečí a odpovědnost Nájemce. Nájemce se zavazuje uhradit Nájemci veškeré účelně vynaložené náklady Nájemci vzniklé postupem Pronajímatele dle předchozí věty.

- 7.4. Pronajímatel je oprávněn započíst jakékoliv své případné pohledávky za Nájemcem, vůči jakýmkoliv pohledávkám Nájemce za Pronajímatelem, a to i takové pohledávky a/nebo proti takovým pohledávkám, které nejsou k okamžiku započtení splatné.
- 7.5. Pronajímatel je oprávněn postoupit a/nebo zastavit své pohledávky za Nájemcem dle této smlouvy ve prospěch banky financující Pronajímatele. Nájemce se zavazuje podepsat jakýkoliv dokument, jehož podpis bude taková banka v souvislosti s postoupením a/nebo zastavením těchto pohledávek požadovat, čímž Nájemce vezme na vědomí takové postoupení a/nebo zastavení.
- 7.6. Pronajímatel je dále oprávněn převést svá práva a povinnosti z této Smlouvy jako celku nebo z její části jako postupitel na třetí osobu, k čemuž mu tímto Nájemce dává svůj výslovný souhlas ve smyslu ustanovení § 1895 OZ.

8. Práva a povinnosti Nájemce

- 8.1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Pronajaté prostory dále podnajmout nebo k nim nebo jejich části zřídit užívací či obdobné právo jakékoliv třetí osobě.
- 8.2. Po celou Dobu nájmu se Nájemce zavazuje udržovat Pronajaté prostory na vlastní náklady v dobrém stavu, čisté a uklizené.
- 8.3. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má Pronajímatel nést a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce hradí náklady spojené se všemi drobnými opravami v Pronajatých prostorech až do částky 10.000,- Kč, souvisejícími s jejich užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.4. Nájemce odpovídá za dodržování požárních, bezpečnostních, hygienických a dalších zvláštních předpisů vztahujících se k výkonu jeho činnosti a pokynů Pronajímatele.
- 8.5. Nájemce má právo vstupu do Pronajatých prostor bez omezení v pracovní dny v době od 6.00 do 22.00 hod. Požadavek na umožnění vstupu do Budovy mimo uvedenou dobu (v nočních hodinách nebo v sobotu či neděli, ve svátky) musí Nájemce předložit písemně se jmenovitým upřesněním osob.
- 8.6. V případě, že Nájemce obdrží písemný souhlas od Pronajímatele s užíváním adresy Budovy jako svého sídla, je oprávněn tuto adresu používat pouze po dobu platnosti této smlouvy.
- 8.7. Nájemce odpovídá za zničení či znehodnocení, vyjma běžného opotřebení, věcí nalézajících se v Pronajatých prostorech, které mu byly předány, nejsou užívatelné, a jsou uvedeny v předávacím protokolu jako majetek Pronajímatele.
- 8.8. Nájemce je oprávněn umístit na k tomu určeném místě při vchodu do Budovy a na vchod do Kanceláří označení své firmy nebo názvu, které bude vyhotoveno v souladu s provedením orientačního systému v Budově.
- 8.9. Nájemce není oprávněn započíst jakékoliv své případné pohledávky vůči Pronajímateli s pohledávkami Pronajímatele vůči Nájemci. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit nebo jinak převést jakékoliv své případné pohledávky vůči Nájemci dle této smlouvy, jiná práva nebo povinnosti dle této smlouvy nebo samotnou tuto smlouvu jakékoliv třetí osobě, a to ani podle § 2307 OZ, pokud k tomu Pronajímatel předem neudělí písemný souhlas.
- 8.10. Nájemce plně odpovídá za škodu i nemajetkovou újmu způsobenou v souvislosti s touto smlouvou provozní činností Nájemce na životě, zdraví a majetku Pronajímatele nebo třetích osob.
- 8.11. Nájemce se zavazuje dodržovat provozní řád, který tvoří přílohu č. 5 této smlouvy (dále jen „**Provozní řád**“), a zajistit, aby Provozní řád dodržovali všichni zaměstnanci či jiní spolupracovníci a hosté Nájemce. Smluvní strany se dohodly na tom, že Pronajímatel bude na

základě jednostranného oznámení Nájemci oprávněn změnit či doplnit pravidla obsažená v aktuální verzi Provozního řádu v zájmu bezpečnosti a hladkého provozu Budovy a možnosti jejího spravedlivého užívání ze stran všech nájemců i Pronajímatele.

- 8.12. Nájemce bere na vědomí přísný zákaz kouření v Pronajatých prostorech, jakož i v celé Budově, kdy tento zákaz se vztahuje i na elektronické cigarety, a zavazuje se jej bezpodmínečně dodržovat, jakož i zajistit jeho dodržování ze strany jeho zaměstnanců a dalších spolupracovníků. V případě, že dojde k porušení zákazu uvedeného v předchozí větě tohoto odstavce, sjednaly si Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. Právo na náhradu škody Pronajímateli tímto není dotčeno. Tento zákaz se z povahy věci vztahuje na všechny osoby na straně Nájemce užívající Pronajaté prostory a/nebo Budovu z titulu existence této smlouvy a Nájemce se zavazuje zajistit jeho dodržování.
- 8.13. Nájemce je dále oprávněn umístit si v technické místnosti vymezené dle přílohy č.1 své servery. Do uvedené technické místnosti, umístí-li tam Nájemce své servery, bude Nájemci oprávněn vstup pouze ze zástupcem Pronajímatele a/nebo majitele Budovy, což tímto Nájemce bere výslovně na vědomí a souhlasí s tím. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci po obdržení jeho žádosti o přístup do technické místnosti součinnost pro zajištění vstupu do těchto prostor, zejm. pak v pracovní době od 8:00 do 16:00 hodin, a to tak, aby Nájemci byl vstup do technické místnosti umožněn bez zbytečného odkladu po obdržení jeho žádosti Pronajímatelem. V případě prokazatelného opakovaného neposkytnutí součinnosti Pronajímatelem, v případě havarijní situace nebo v případě bezprostředně hrozící škody je Nájemce oprávněn do uvedené technické místnosti vstoupit bez zástupce Pronajímatele. O všech vstupech do technické místnosti bez přítomnosti zástupce Pronajímatele včetně důvodů pro jejich uskutečnění bude Nájemce Pronajímatele informovat nejpozději do 2 hodin od uskutečnění vstupu.

9. Změny Pronajatých prostor

- 9.1. Pro jakékoliv stavební úpravy realizované na/v Pronajatých prostorech a pro jakékoliv jiné změny Pronajatých prostor je třeba předchozí písemný souhlas Pronajímatele a Nájemce nemůže takové úpravy bez tohoto souhlasu provádět (dále jen „**Práce Nájemce**“).
- 9.2. Případné Pronajímatelem předem písemně odsouhlasené Práce Nájemce v/na Pronajatých prostorech nebo jiné změny Pronajatých prostor bude Nájemce provádět vlastním nákladem a na vlastní odpovědnost, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. Pronajímatel bude oprávněn v dostatečném předstihu stanovit závazné podmínky pro provádění Prací Nájemce.
- 9.3. V případě udělení písemného souhlasu Pronajímatelem s provedením Prací Nájemce není Nájemce oprávněn zahájit provádění Prací Nájemce dříve, než Pronajímatel písemně odsouhlasí projektovou dokumentaci Prací Nájemce, kterou se Nájemce zavazuje Pronajímateli předložit nejpozději 5 (pět) pracovních dnů před plánovaným zahájením Prací Nájemce.
- 9.4. Pronajímatel poskytne Nájemci včasnou a řádnou součinnost, která může být Nájemcem v souvislosti s Pracemi Nájemce rozumně požadována. Nájemce je povinen si zajistit výlučně na své náklady veškerá potřebná povolení, vyjádření, rozhodnutí a stanoviska veškerých dotčených subjektů, zejména orgánů státní správy a místní samosprávy, týkající se Prací Nájemce, a veškerá potřebná ohlášení dotčeným subjektům. Nájemce je odpovědný za splnění veškerých povinností vyplývajících z právních předpisů, zejména ze stavebního zákona, předpisů o památkové péči a souvisejících právních předpisů, týkajících se Prací Nájemce.
- 9.5. Nájemce se zavazuje neprovádět hlučnou část Prací Nájemce (tj. hlukovou hladinu překračující povolené limity dle příslušných hygienických norem) v pracovních dnech mezi 6:00 a 19:00. Bez zbytečného odkladu po dokončení Prací Nájemce je Nájemce povinen doručit Pronajímateli: (i) dokumentaci skutečného provedení Prací Nájemce jak v písemné tak elektronické verzi (náčrty ve formátu dwg a pdf, tabulky ve formátu MS Excel, zprávy ve formát MS Word), (ii) je-li to potřeba, elektro revizi, (iii) revize technologií, které byly prováděním Prací Nájemce dotčeny, (iv) veškerá povolení, vyjádření, rozhodnutí a stanoviska veškerých dotčených subjektů, zejména

orgánů státní správy a místní samosprávy, týkající se Prací Nájemce, jakož i veškerá ohlášení a podání Nájemce těmto uvedeným subjektům.

- 9.6. Smluvní strany se dohodly a Pronajímatel tímto výslovně souhlasí s tím, že Nájemce odepíše náklady vynaložené na Pronajímatelem schválené Práce Nájemce, které budou mít povahu technického zhodnocení v smyslu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, a učiní tak způsobem, který je stanoven v obecně platných a závazných právních normách. Nájemce se zavazuje seznámit Pronajímatele s náklady na takové Práce Nájemce a dodat Pronajímateli fotokopie příslušných daňových dokladů, které se týkají Prací Nájemce. Nájemce se zavazuje začít tyto náklady odepisovat nejpozději v prvním roce po splnění právních požadavků na uvolnění aktiv k použití v souladu se zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění.
- 9.7. Nájemce nemá právo při skončení nájmu požadovat po Pronajímateli náhradu nákladů za Nájemcem případně provedené a zachované Práce Nájemce či stavební úpravy Pronajatých prostor ani právo na protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota Pronajatých prostor a/nebo Budovy, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.
- 9.8. Nájemce se zavazuje, že po uplynutí Doby nájmu uvede na vlastní náklady Pronajaté prostory do původního stavu, tj. odstraní Práce Nájemce, pokud na tom bude Pronajímatel trvat. Ve vztahu k úpravám, které budou Nájemcem provedeny dle ustanovení odstavce 4.1 článku 4 této smlouvy Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel bude Nájemce 30 dní před skončením Doby nájmu informovat o jeho stanovisku, zda bude trvat na uvedení Pronajatých prostor do původního stavu před provedením úprav či může Nájemce Pronajaté prostory vyklidit, aniž by uvedené stavební úpravy odstranil. Ustanovení předchozího odstavce tohoto článku se použije i v tomto případě.

10. Ukončení nájmu

- 10.1. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájem dle této smlouvy bude možné ukončit písemnou výpovědí v souladu s tímto článkem 10, dohodou nebo uplynutím Doby nájmu, je-li sjednána na dobu určitou. Strany se dohodly na vyloučení všech dispozitivních ustanovení OZ upravujících právo kterékoliv ze Smluvních stran ukončit nájem nebo se domáhat ukončení nájmu.
- 10.2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v následujících případech:
 - 10.2.1. má-li být Budova odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Pronajatých prostor nebo toto užívání podstatně ztěžuje, nebo
 - 10.2.2. Nájemce je o více než 14 (čtrnáct) dnů v prodlení s placením nájemného nebo jakékoliv jiné částky splatné podle této smlouvy, přičemž Pronajímatel Nájemce na možnost výpovědi z tohoto důvodu písemně upozornil a Nájemce dluh neuhradil ani v dodatečně lhůtě 10 (deseti) dnů ode dne doručení písemného upozornění Pronajímatele; výpověď Pronajímatele je v tomto případě účinná ihned, a to okamžikem jejího doručení Nájemci, nebo
 - 10.2.3. zřídí-li Nájemce třetí osobě užívací nebo jiné obdobné právo k Pronajatým prostorům nebo jejich části bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, nebo
 - 10.2.4. provede-li Nájemce změnu Pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a neuvede-li poté Nájemce Pronajaté prostory do původního stavu ve lhůtě bez zbytečného odkladu poté, co jej Pronajímatel vyzval, nebo
 - 10.2.5. soudem bude pravomocně rozhodnuto o prohlášení (zjištění) úpadku Nájemce dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo
 - 10.2.6. v případě podstatného porušení této smlouvy, čímž se rozumí případ, kdy Nájemce porušení jinou svou povinností vyplývající z této smlouvy a toto své porušení nenapraví ani do 10 (deseti) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele. V takovém případě je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli ode dne následujícího po uplynutí této dodatečné lhůty

smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý den trvání porušení této povinnosti.

- 10.2.7. Není-li stanoveno jinak, výpovědní doba v případě výpovědi této smlouvy Pronajímatelem z důvodů uvedených v čl. 10.2 této smlouvy činí 1 měsíc a počíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci
- 10.3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v následujících případech:
- 10.3.1. soudem bude pravomocně rozhodnuto o prohlášení (zjištění) úpadku Pronajímatele dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo
- 10.3.2. bude rozhodnuto o vstupu Pronajímatele do likvidace, nebo
- 10.3.3. v případě, že se Pronajaté prostory stanou bez zavinění Nájemce trvale nezpůsobilými k Účelu nájmu, nebo
- 10.3.4. Pronajímatel podstatným způsobem poruší nebo nesplní kteroukoliv svou povinnost vyplývající z této smlouvy a vzniklou situaci nenapraví ani do 30 (třiceti) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce.
- 10.4. Není-li stanoveno jinak, výpovědní doba v případě výpovědi této smlouvy Nájemcem činí 3 měsíce a počíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Pronajímatelem.
- 10.5. Užívá-li Nájemce Pronajaté prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Pronajatých prostor, vyzve ho Pronajímatel, aby Pronajaté prostory užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné důsledky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li Nájemce výzvy Pronajímatele, má Pronajímatel právo nájem vypovědět jako celek s výpovědní dobou 1 měsíc, jež začne plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatel právo nájem vypovědět jako celek aniž by Nájemce vyzval k nápravě s výpovědní dobou 1 měsíc, jež začne plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi
- 10.6. V případě ukončení nájmu je Nájemce povinen Pronajaté prostory nejpozději v poslední den Doby nájmu vyklidit a vyklizené je předat Pronajímatelem, a to ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a s odstraněním případně všech vlastních stavebních úprav Nájemce, nebude-li Pronajímatelem určeno jinak. V případě, kdy takto Nájemce nejpozději ke dni skončení nájmu neučiní, je Pronajímatel oprávněn uvést Pronajaté prostory do smlouveného stavu na náklady Nájemce. O předání a převzetí Pronajatých prostor bude nejpozději v den skončení nájmu sepsán předávací protokol. V případě, že Nájemce nevyklidí a nepředá Pronajaté prostory Pronajímatelem, je povinen Pronajímatelem zaplatit smluvní pokutu ve výši dvojnásobku aktuální výše denního nájemného za každý i započatý den takového prodlení Nájemce. V případě, že Nájemce splní své povinnosti dle tohoto ustanovení smlouvy je Pronajímatel povinen Pronajaté prostory od Nájemce převzít.
- 10.7. Marné uplynutí dodatečné lhůty nemá za následek odstoupení od smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že žádná z nich není oprávněna od této smlouvy odstoupit.

11. Společná a závěrečná ustanovení

- 11.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv v platném znění. Zveřejnění v registru smluv provede Nájemce do 5 pracovních dnů od podpisu této smlouvy oběma Smluvními stranami.
- 11.2. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky.

- 11.3. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o veškerých ujednáních ekonomického charakteru týkajících se této smlouvy, není-li jejich sdělení třetí osobě nezbytné pro splnění závazku Smluvní strany z této smlouvy. Nájemce souhlasí s tím, aby jakékoli informace týkající se této smlouvy Pronajímatel poskytl bance, která Pronajímateli či jeho koncernové společnosti poskytuje financování, svým právním zástupcům, osobám, které Pronajímateli poskytují služby asset managementu a/nebo služby property managementu a/nebo služby facility managementu, dále osobám, které jsou vázány zákonnou povinností mlčenlivosti (např. auditor, daňový poradce, apod.) nebo jiným osobám, které se smluvně zaváží zachovávat mlčenlivost. Ustanovení čl. 11.1 zůstává výše uvedeným nedotčeno. Dále, Nájemce je oprávněn zpřístupnit údaje o této smlouvě také v případě, že je mu tato povinnost uložena donucujícími ustanoveními zákona. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, podepsanými, datovanými a vzestupně číslovanými dodatky. Strany nechtějí být vázány, pokud nebude dodržena písemná forma změny této smlouvy a vylučují možnost změny této smlouvy jinak než v písemné formě. Pro účely změn této smlouvy se právní jednání učiněné elektronickými nebo jinými technickými prostředky nepovažuje za právní jednání učiněné v písemné formě.
- 11.4. Nevyplyvá-li ze smlouvy výslovně něco jiného, budou jakákoli oznámení, výzvy, výpovědi či jiná sdělení podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní učiněna písemně. Přípustnou formou jejich doručování je osobní doručení, doručení kurýrní službou nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb formou doporučené zásilky na adresu sídla druhé Smluvní strany nebo na jinou doručovací adresu písemně oznámenou odesílateli v souladu s tímto ustanovením. Nájemci je také možno doručovat na adresu Pronajatých prostor. Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.
- 11.5. Smluvní strany se dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle ustanovení právních předpisů, jež mají donucující (kogentní) povahu, aplikaci ustanovení § 1765, § 1766, § 1977, § 1978, § 1979, § 2002, § 2003, § 2208, § 2210 odst. 2 a 3, § 2212 odst. 3, § 2219 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2222 odst. 2, § 2223, § 2225 odst. 2, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2232, § 2302, § 2305, § 2308, § 2311, § 2314 a § 2315 OZ, a ve vztazích mezi Pronajímatelem a Nájemce, vyplývajících z této smlouvy, se tato ustanovení neuplatní.
- 11.6. Nájemce se tímto vzdává práva domáhat se zrušení závazku dle této smlouvy podle § 2000 odst. 2 OZ. Nájemce se tímto vzdává práva domáhat se zrušení této smlouvy podle § 1793 OZ.
- 11.7. Smluvní strany se dohodly, že pro účely veškerých právních vztahů mezi Pronajímatelem a Nájemcem vyplývajících z této smlouvy nebo souvisejících s touto smlouvou, platí následující: (i) dle § 1740 odst. 3 OZ se vylučuje možnost, aby se odpověď s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, stala přijetím nabídky, (ii) ustanovení § 558 odst. 2 věta druhá OZ se neuplatní a obchodní zvyklost nemá přednost před ustanoveními zákona, jež nemají donucující účinky.
- 11.8. Práva Smluvních stran vyplývající z této smlouvy nebo jejího porušení se promlčují ve lhůtě 5 let ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé s výjimkou práv, u kterých je ze zákona stanovena delší promlčecí lhůta.
- 11.9. Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá z nich měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
- 11.10. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání Smluvních stran o předmětu této smlouvy.
- 11.11. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech v českém jazyce, přičemž Pronajímatel si ponechá dva stejnopisy a Nájemce jeden.
- 11.12. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, plně mu porozuměly a že tuto smlouvu uzavírají v dobré víře jako projev své pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

11.13. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1 – Určení pronajatých prostor
- Příloha č. 2 – Písemný předávací protokol
- Příloha č. 3 – Výpis z OR pro Pronajímatele
- Příloha č. 4 – Splátkový kalendář
- Příloha č. 5 – Provozní řád
- Příloha č. 6 – Stavební úpravy Nájemce

Za Pronajímatele

Za Nájemce

V Praze dne.....

V Praze dne.....

Ing. Jiří Marek

předseda představenstva MSDU OS

Mgr. Zdeněk Hazdra, Ph.D.

ředitel

Karel Sladkovský

místopředseda představenstva MSDU OS

