

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

č. D/128/2013

uzavřená dle ustanovení § 720 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), dle ustanovení § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu smluvní strany:

**Dům zahraniční spolupráce**, státní příspěvková organizace

**Se sídlem:** Na Poříčí 1035/4, 110 00 Praha 1

**IČO:** 61386839

**Zastoupen:** [REDACTED]

**Zřizovatel:** Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy, organizační složka, IČO: 00022985, se sídlem Karmelitská 529/7, 118 12 Praha 1

**Bank. spojení:** [REDACTED]

**Tel./Fax.:** +420 221 850 100 / + [REDACTED]

**Email:** [info@dzs.cz](mailto:info@dzs.cz)

dále jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

**Národní ústav pro vzdělávání**, státní příspěvková organizace

**Se sídlem:** Weilova 1271/6, 102 00 Praha 10 - Hostivař

**IČO:** 00022179

**Zastoupen:** [REDACTED]

**Zřizovatel:** Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy, organizační složka, IČO: 00022985, se sídlem Karmelitská 529/7, 118 12 Praha 1

**Bank. spojení:** [REDACTED]

**Tel./Fax.:** +420 274 022 111 / [REDACTED]

**Email:** [sekretariat@nuv.cz](mailto:sekretariat@nuv.cz)

dále jen „nájemce“ na straně druhé

uzavřely tuto smlouvu:

## I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je na základě Smlouvy o předání majetku státu a změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu, uzavřené dne 30. 04. 2009 mezi Českou republikou – Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy jakožto předávajícím, a pronajímatelem jakožto přejímajícím, příslušný hospodařit s nemovitostmi – budovou č. p. 1035, část obce Nové Město, jiná stavba, na pozemku parcelní číslo 487 (dále jen „**budova**“), a pozemek parcelní číslo 487 o výměře 1.353 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**pozemek**“), vše v katastrálním území Nové Město, obec Praha, s adresou objektu Na Poříčí 1035/4, 110 00 Praha 1, vše dosud zapsáno na LV č. 621 pro katastrální území Nové Město, obec Praha (budova a pozemek dále společně jen „**nemovitosti**“).

Prostá kopie výpisu z katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, LV č. 621 pro katastrální území Nové Město tvoří nedílnou Přílohu č. 1 této smlouvy.

2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v budově, a to místnosti č.: 004, 005, 007, 014, 042, 043 v 1. NP budovy, o výměře celkem 261,11 m<sup>2</sup> a dále nezbytné místnosti k uložení dokumentů v 1. PP budovy
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory specifikované v čl. I. odstavci 2. této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav nebytových prostor dobře znám a že umožňuje jejich užívání k účelu uvedenému v čl. II., že nebytové prostory od pronajímatele v tomto stavu přebírá.
5. Pronajímatel touto smlouvou zřizuje právo zaměstnanců nájemce spoluužívat v souladu s hygienickými předpisy sociální zařízení zřízené v budově, které k tomuto účelu pronajímatel vyčlení a s jejich umístěním nájemce seznámí.

## II.

### Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy vyznačené v Příloze č. 2 této smlouvy jakožto kanceláře a sklady, za účelem jejich využití k administrativní činnosti spojené s hlavní činností nájemce v souladu s čl. I. zřizovací listiny nájemce.
2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn rozšířit nebo změnit touto smlouvou stanovený účel užívání nebytových prostor.

### III.

#### Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou do 31. 12. 2014.
2. Nájem sjednaný touto smlouvou lze rovněž ukončit:
  - a) dohodou smluvních stran,
  - b) písemnou výpovědí, za podmínek stanovených touto smlouvou. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Podmínkou platnosti výpovědi je uvedení výpovědního důvodu.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
  - a) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou a toto porušení neodstraní ani ve lhůtě, která mu byla pronajímatelem v písemném upozornění stanovena k nápravě,
  - b) nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
  - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek, přičemž hrubým porušením se rozumí zejména porušení povinností stanovených provozním řádem či ostatními provozními předpisy pronajímatele (byly-li vydány), jednání nájemce, které má za následek zásah do práv a oprávněných zájmů pronajímatele či ostatních nájemců budovy či třetích osob, či a k takovému zásahu nemá nájemce právní důvod, jakož i jednání nájemce, které je v rozporu s dobrými mravy,
  - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby, nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytových prostor,
  - e) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
  - f) nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele změnil účel užívání nebytových prostor stanovený touto smlouvou a toto porušení neodstraní ani ve lhůtě, která mu byla pronajímatelem v písemném upozornění stanovena k nápravě,
  - g) nájemce bude v nebytových prostorech provozovat podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele, popř. bez předchozího souhlasu pronajímatele předmět podnikání provozovaný v nebytových prostorech změnil, a toto porušení neodstraní ani ve lhůtě, která mu byla pronajímatelem v písemném upozornění stanovena k nápravě,
  - h) nájemce nesplní svou povinnost prokázat do 15 dnů pronajímateli uzavření smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu nebo poruší povinnost toto pojištění udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájmu podle čl. VII odst. 10 této smlouvy a toto porušení neodstraní ani ve lhůtě, která mu byla pronajímatelem v písemném upozornění stanovena k nápravě,
  - i) dojde k zániku nájemce, nájemce bude zrušen s likvidací nebo s nájemcem bude dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, zahájeno insolvenční řízení,
  - j) nájemce způsobí pronajímateli škodu na nebytových prostorech, budově nebo jinou škodu, za kterou odpovídá, tuto škodu sám neodstraní ani ve lhůtě, která mu byla pronajímatelem v písemném upozornění stanovena k nápravě, nebo tuto škodu nenahradí ve lhůtě, která mu byla pronajímatelem v písemném upozornění stanovena.
4. Nájemce může vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
  - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory najal,

- b) nebytové prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilými k smluvenému užívání a tento stav pronajímatel neodstraní ani ve lhůtě, která mu byla nájemcem v písemném upozornění stanovena k nápravě,
  - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy a tento stav pronajímatel neodstraní ani ve lhůtě, která mu byla nájemcem v písemném upozornění stanovena k nápravě.
5. Výpovědní lhůta dle tohoto čl. odst. 3. a 4. této smlouvy činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Podmínkou platnosti výpovědi je uvedení výpovědního důvodu.
6. Nájem sjednaný touto smlouvou zaniká zánikem nájemce, bez ohledu na skutečnost, zda má zaniknuvší nájemce právního nástupce či nikoliv.

#### IV.

#### Vybavení nebytových prostor

Nájemce je povinen zajistit si vybavení nebytových prostor (např. kancelářský nábytek, zařízení) na své náklady.

#### V.

#### Cena nájmu a služeb, platební podmínky

1. Nájemné po dobu trvání smlouvy je stanoveno ve výši 24.362,- Kč za měsíc.
2. Nájemné dle čl. V. odst. 1. této smlouvy je splatné pololetně vždy k 30. 06. a 15. 12. na základě faktur vystavených pronajímatelem, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem 20091035.

V nájemném dle čl. V. odst. 1. nejsou zahrnuty úplaty za dodávku energií (el. energie, teplo, vodné a stočné) a dále úplaty za služby s poskytováním nájmu spojené (ostraha budovy, odvoz a likvidace běžného odpadu ze společných prostor, úklid společných prostor, údržba a osvětlení společných prostor, požární ochrana budovy, EPS, užívání sociálního zařízení a výtahů, náklady na provoz energetických zařízení, trafostanice, vzduchotechniky, údržba technologických zařízení v budově, odvádění srážkové vody, atd.). Tyto služby budou nájemcem hrazeny ve výši stanovené jako poměrná část nákladů vynaložených pronajímatelem za shora uvedené energie, média a služby, odpovídající poměru plochy nebytových prostor užívaných nájemcem (261,11 m<sup>2</sup>) k celkové ploše kancelářských ploch v budově (1899,76 m<sup>2</sup>), a to formou měsíčních zálohových plateb. Výše záloh je stanovena v odst. 4 tohoto článku.

3. Zálohy na energie a služby dle čl. V. odst. 3. této smlouvy jsou splatné k poslednímu dni předchozího kalendářního měsíce, a budou nájemcem hrazeny pronajímateli na základě faktur vystavených pronajímatelem vždy k 15. dni předchozího kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem 20091035.
4. Nájemné a zálohy na energie a služby za první měsíc trvání nájmu jsou splatné ve lhůtě uvedené na faktuře.
- 5.

DRUH SLUŽBY	VÝŠE ZÁLOHY
Úklid	4.392,- Kč
Úklidové a hygienické prostředky	1.613,- Kč

PRE	16.628,- Kč
Odpad	2.746,- Kč
Veolia	793,- Kč
Pražská plynárenská	6.156,- Kč
Ostraha	7.604,- Kč
Servis výtahy	582,- Kč
Primatex - servis vzduchotechniky, kotlů	938,- Kč
ATB, ELFIS - Provoz energetických zařízení, trafostanice, údržba technologických zařízení apod.	335,- Kč
Veřejná telefonní služba (bez internetu)	hrazeno měsíčně dle skutečnosti
<b>Celkem</b>	<b>41.786,00,- Kč</b>

V závislosti na vývoji cen se obě smluvní strany dohodnou na odpovídající úpravě výše záloh na úhrady za výše uvedené služby tak, aby pokrývala skutečně vynaložené náklady. Nájemce je povinen platit takto zvýšené zálohy počínaje nejbližší splatnou platbou zálohy na energie a služby po doručení nového rozpisu záloh nájemci.

6. Vyúčtování záloh na služby dle čl. V. odst. 2 této smlouvy bude pronajímatelem provedeno vždy po obdržení vyúčtování dodávek energií a služeb od příslušného dodavatele. Případný nedoplatek (přeplatek) bude nájemcem uhrazen (nájemci vrácen) na základě faktury vystavené pronajímatelem, do 15. dne od vystavení vyúčtování faktury pronajímatelem.
7. Nájemce je povinen sjednat si samostatné smlouvy s poskytovatelem internetu, telefonními operátory atd. (týkající se dalších služeb, které nejsou poskytovány pronajímatelem). V případě, že by dodávka takových služeb vyžadovala zřízení rozvodů či jiné úpravy budovy či nebytových prostor, je nájemce povinen předem požádat pronajímatele o písemný souhlas k zavedení takových rozvodů (či úprav) a je oprávněn nechat takové rozvody (či úpravy) provést pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.
8. Povinnost nájemce zaplatit jakoukoliv platbu podle této smlouvy je splněna dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, popř. na jiný účet, který pronajímatel uvede na faktuře nebo ve vyúčtování.
9. V případě prodlení s placením nájemného nebo jakékoliv jiné platby a náhrady podle této smlouvy nebo vyplývající z obecně závazných právních předpisů je nájemce povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení / úrok z prodlení z dlužné částky za každý den prodlení v zákonné výši.  
V případě prodlení s placením nájemného nebo jakékoliv jiné platby a náhrady podle této smlouvy nebo vyplývající z obecně závazných právních předpisů trvajících déle než 30 dnů se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení, a to počínaje 31. dnem prodlení.
10. V případě prodlení nájemce s úhradami energií nebo služeb po dobu delší než 30 dnů je pronajímatel oprávněn jejich poskytování přerušit a to až do doby úhrady všech dlužných částek. Úmysl přerušit poskytování energií nebo služeb je pronajímatel povinen nájemci oznámit písemně alespoň 10 (deset) pracovních dnů předem.
11. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně jednostranně zvýšit o 100% míry inflace za předcházející kalendářní rok oficiálně zveřejněné Českým statistickým úřadem nebo jiným úřadem nebo orgánem Český statistický úřad nahrazujícím (dále jen ČSÚ); pronajímatel je povinen informovat

nájemce písemně o míře inflace zveřejněné ČSÚ a o nové výši nájemného. Základem pro toto zvýšení je výše nájemného placená nájemcem v předchozím kalendářním roce. Toto zvýšení bude prováděno tak, že poté, co bude zveřejněna míra inflace za předcházející kalendářní rok, pronajímatel vystaví fakturu na částku ve výši rozdílu mezi nájemným, které již nájemce v průběhu kalendářního roku zaplatil a nájemným, které má být nájemcem placeno od 1. 1. daného roku po zvýšení o touto smlouvou stanovený inflační nárůst. Tuto částku je nájemce povinen uhradit na základě faktury vystavené pronajímatelem. Faktura je splatná do 14. dne ode dne vystavení. Další splatné úhrady nájemného budou pronajímatelem účtovány v nové výši povýšené dle zveřejněné míry inflace. Uvedený postup zvýšení nájemného na základě zveřejněné míry inflace se poprvé uplatní po uplynutí roku 2013.

## VI.

### Předání a převzetí nebytových prostor

Pronajímatel je povinen nájemci předat a nájemce je povinen od pronajímatele převzít nebytové prostory v den vzniku nájmu dle této smlouvy. O předání a převzetí bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

## VII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje, není-li touto smlouvou dohodnuto jinak, nebytové prostory ve stavu způsobilém k účelu užívání stanovenému v této smlouvě udržovat a zabezpečovat plnění dalších služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno.
2. Splnění výše uvedených povinností k poskytování služeb pronajímatel nájemci garantuje s výjimkou případů, kdy z objektivních příčin, bez zavinění pronajímatele, nebudou tyto služby splněny ze strany jeho dodavatelů, se kterými má řádně uzavřené smlouvy a dále v případě technických odstávek dodávek energií a médií, nebo v případech uvedených v čl. VII. odst. 9. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen:
  - a) Nebytové prostory (a ostatní části budovy, které je oprávněn užívat) užívat šetrně tak, aby užíváním nebyl narušen jejich stavebně - technický stav a nedocházelo k nadměrnému opotřebování.
  - b) Zabezpečit při užívání nebytových prostor aby on sám, jeho zaměstnanci, zákazníci a obchodní partneři, případní podnájemci atd. respektovali práva všech třetích osob, které na základě svého vztahu k pronajímateli v budově vykonávají nějakou činnost nebo se zde zdržují.
  - c) Užívat nebytové prostory pouze k účelu dohodnutému v čl. II této smlouvy.
  - d) Zaplatit za porušení povinností uvedených v ust. čl. VII. odst. 3 písm. c) této smlouvy pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý byt i započatý den porušení těchto povinností.
  - e) Nepřenechat nebytové prostory do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
  - f) Řídit se Provozním řádem budovy případně dalšími provozními předpisy vydanými pronajímatelem (budou-li pronajímatelem vydány a nájemci doručeny), které nejsou v rozporu s touto smlouvou, dodržovat všechny předpisy a normy vztahující se k prováděné činnosti (ochrana bezpečnosti a zdraví při práci, požární ochrana, ochrana životního prostředí, hygiena atd.).



- g) Na své náklady zajišťovat běžnou údržbu nebytových prostor včetně jejich vymalování a běžných oprav.
- h) Bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu jiných než běžných oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich odstranění, v případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen hradit škodu, která tímto vznikla.
- i) Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele neprovádět žádné stavební ani jiné úpravy nebytových prostor a respektovat podmínky a povinnosti, které v takovém souhlasu pronajímatel stanoví.
- j) Nájemce se zavazuje plnit veškeré úkoly plynoucí z odpovědnosti za požární ochranu nebytových prostor, a to včetně jejich vybavení hasicími přístroji (jedná se zejména o povinnosti stanovené v § 5 a násl. zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, v jeho prováděcím nařízení č. 172/2001 Sb. a vyhlášce č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, a to včetně plnění povinnosti vybavit nebytové prostory hasicími přístroji). Pokud pronajímatel zjistí jakékoliv porušení požárních předpisů nájemcem nebo jeho zaměstnanci, dodavateli či zákazníky, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu přijmout nezbytná opatření a sjednat nápravu, přitom je povinen se řídit pokyny pronajímatele. Bude-li pronajímateli příslušným orgánem uložena pokuta či jiná sankce za porušení jakékoliv povinnosti na úseku požární ochrany, kterou měl podle tohoto ustanovení splnit nájemce, je povinen pronajímateli škodu vzniklou uložením pokuty nahradit v plné výši.
- k) Bez zbytečného odkladu ohlásit vznik požáru v nebytových prostorách ohlašovně požárů pronajímatele (tel. 221 850 222).
- l) Umožnit pronajímateli kdykoliv v pracovní dny v době od 8:00 do 16:00 v doprovodu svého pověřeného pracovníka přístup do nebytových prostor za účelem kontroly dodržování této smlouvy a za účelem výkonu vlastnického práva pronajímatele.
- m) Umožnit pronajímateli či jím pověřeným osobám přístup k zařízením celoobjektového charakteru za účelem jejich oprav a údržby (požární vodovody, eskalátory, apod.).
- n) V případě havarijní situace, kdy hrozí nebezpečí škody na majetku nebo zdraví a v případě potřeby provedení nutné údržby či opravy zařízení umístěného v nebytových prostorách nebo přístupného pouze z nich, bez které nelze zajistit bezporuchový provoz nájemce či pronajímatele v ostatních prostorách budovy a jež nesnese objektivně odkladu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do nebytových prostor i bez předchozího souhlasu nájemce, v takovém případě je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu písemně informovat nájemce o takovém vstupu, jeho důvodech a opatřeních, která v nebytových prostorách provedl.
- o) Používat vchody, výtahy, chodby a další komunikační a společné části a prostory budovy způsobem plynoucím z potřeby řádného užívání nebytových prostor a dle pravidel stanovených pronajímatelem, a respektovat pokyny a provozní předpisy pronajímatele, v těchto prostorách nájemce není oprávněn vykonávat jakoukoliv činnost.
- p) Na předem dohodnuté akce lze po souhlasu pronajímatele využít rovněž atrium a zasedací místnost v 1. patře budovy.
- q) Nejpozději poslední den trvání nájmu nebytové prostory vyklidit, uvést do stavu odpovídajícího datu předání a převzetí nebytových prostor (viz. čl. VI. této smlouvy) s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebude-li smluvními stranami ujednáno jinak, a předat je pronajímateli.
- r) V případě porušení povinnosti nebytové prostory vyklidit dle čl. VII. odst. 3 písm. q) této smlouvy zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý byt i započatý den prodlení až do dne, kdy nebytové prostory vyklidí, popř. do dne, kdy je vyklidí pronajímatel dle ustanovení čl. VII. odst. 3. písm. s) této smlouvy.

- s) V případě prodlení s vyklizením nebytových prostor strpět, aby nebytové prostory pronajímatel na náklady nájemce vyklidil nebo nechal vyklidit sám.
  - t) Nahlásit pronajímateli veškeré změny údajů nájemce (zejména údajů uvedených v záhlaví této smlouvy), popř. všech skutečností, které by mohly ovlivnit plnění závazků nájemce vzniklých z této smlouvy, to vše ve lhůtě do 5 dnů od jejich vzniku.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má k dispozici klíče od nebytových prostor za účelem přístupu do nebytových prostor v případech stanovených touto smlouvou, popř. pro případ havarijní situace, nájemce není oprávněn měnit zámky na dveřích nebytových prostor či jinak znemožnit přístup do nebytových prostor.
  5. V případě přijetí zprávy o uložení trhaviny v budově je nájemce povinen tuto skutečnost bezodkladně sdělit pronajímateli a uvědomit Policii ČR.
  6. Nájemce nesmí bez předchozího souhlasu pronajímatele zvyšovat energetické zatížení uváděním do provozu elektrických spotřebičů a zařízení, jako jsou např. satelitní zařízení, antény, dodatečné ventilátory, mobilní klimatizační jednotky, pobočkové telefonní ústředny, reklamní a informační panely apod. Nájemce je povinen s pronajímatelem spolupracovat při dodržování sjednaného odběrového diagramu, který je součástí smlouvy na dodávku elektrické energie a dodržovat stanovená regulační opatření během vyhlášeného stavu nouze v elektroenergetice podle vyhlášky č. 219/2001 Sb., o postupu v případě hrozícího nebezpečí nebo stávajícího stavu nouze v elektroenergetice.
  7. Nájemce není oprávněn překračovat limitní nosnost podlah 300 kg/m<sup>2</sup> (zejména umístováním trezorů či zařízení větší hmotnosti). Nájemce bere na vědomí, že zavěšování zařízení na podhledy a stropy podléhá předchozímu odsouhlasení pronajímatelem.
  8. Pronajímatel je po předchozím písemném oznámení z technických popř. jiných obdobných důvodů oprávněn na dobu nezbytně nutnou omezit užívání nebytových prostor případně je uzavřít.
  9. Nájemce bere na vědomí, že dodávky energií a médií, které jsou zabezpečovány pronajímatelem dle této smlouvy, mohou být přerušeny nebo zastaveny z důvodu nehody, havárie, a dalších okolností nezaviněných pronajímatelem. V takovém případě za přerušeni nebo zastavení dodávky pronajímatel neodpovídá. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je v případě potřeby oprávněn dodávku kteréhokoliv média nebo služby zastavit, přerušit nebo omezit z důvodu provedení oprav, revizí nebo zlepšení technického standardu příslušného zařízení v souvislosti s provozem budovy, na takové opatření je však povinen nájemce v dostatečném předstihu vhodným způsobem upozornit.
  10. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu o pojištění své odpovědnosti za škodu, za kterou odpovídá pronajímateli podle čl. IX této smlouvy. Pojistnou smlouvu, případně certifikát o rozsahu pojištění je nájemce povinen předložit pronajímateli nejpozději do 15 dnů od uzavření této smlouvy a udržovat ji v platnosti po celou dobu nájmu. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv si od nájemce vyžádat doklad prokazující trvání pojištění.
  11. Nájemce je oprávněn užívat v rozsahu nezbytném k řádnému užívání nebytových prostor k dohodnutému účelu společné prostory v budově vyznačené na plánu 1. PP a 1. NP budovy, který tvoří nedílnou Přílohu č. 2 této smlouvy, a to způsobem, který nebude zasahovat do oprávněných zájmů pronajímatele případně ostatních nájemců.

## VIII.

### Stavební úpravy

1. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli stavební či jiné úpravy nebytových prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Stavební úpravy nebytových prostor, předem písemně odsouhlasené pronajímatelem, provádí nájemce zásadně na své náklady.



2. Smluvní strany se dohodly, že pokud budou mít stavební úpravy prováděné na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele charakter technického zhodnocení ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, bude toto technické zhodnocení po dobu trvání nájmu odepisovat nájemce, pokud k tomu dá pronajímatel nájemci souhlas současně se souhlasem k provedení stavebních úprav. O technické zhodnocení si pronajímatel nezvýší vstupní cenu majetku.
3. Nájemce je povinen ke dni ukončení trvání smlouvy uvést nebytové prostory do stavu odpovídajícího jejich stavu k datu převzetí nebytových prostor nájemcem dle této smlouvy.
4. Při skončení nájmu a vyklizení nebytových prostor je nájemce oprávněn a povinen si z nebytových prostor odvézt vlastní mobilní zařízení a takové vlastní věci, při jejichž odstranění (demontování) nedojde k poškození nebytových prostor a budovy.

## IX.

### Odpovědnost za škodu

1. Pronajímatel upozornil nájemce a nájemce bere na vědomí, že jakékoli pojištění pronajímatele se nevztahuje na zařízení a ostatní movité věci nájemce, popř. věci ve vlastnictví třetích osob, svěřené nájemci do užívání, které se nacházejí v nebytových prostorách. Pokud na nich dojde ke škodě, pronajímatel za škodu neodpovídá.
2. Nájemce odpovídá:
  - pronajímateli za veškeré škody, vzniklé na budově, v nebytových prostorách, na jejich zařízení,
  - třetím osobám za veškeré škody vzniklé na jejich zdraví nebo na věcech jimi do nebytových prostor vnesených jejich poškozením, zničením či odcizením,at' již tyto škody vznikly provozní činností nájemce či jinou činností nájemce nebo mají původ ve věcech nájemcem vnesených, nebo byly způsobeny nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami majícími k nájemci obchodní nebo jiný obdobný vztah, či osobami kterým nájemce umožnil přístup do nebytových prostor či do budovy. Nájemce odpovídá za škodu ve všech výše uvedených případech způsobem a v rozsahu vyplývajícím ze zákona.
3. Ustanovením předchozího odstavce není dotčena jakákoliv jiná odpovědnost nájemce za škodu, vyplývající z obecně závazných právních předpisů. Nájemce je povinen nahradit škodu do 14 - ti dnů od jejího vyúčtování pronajímatelem.
4. Odpovědnost pronajímatele vyplývá z obecně závazných předpisů, na základě kterých pronajímatel odpovídá za škodu způsobenou v důsledku porušení povinnosti pronajímatele.

## X.

### Ustanovení společná a závěrečná

1. Jakékoliv oznámení nebo ujednání smluvních stran dotýkajících se této smlouvy nebo vztahů na základě jí vzniklých, vyžaduje ke své platnosti písemnou formu.
2. Za písemnost doručenou nájemci bude považována i taková písemnost, kterou pronajímatel prokazatelně zašle na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy či v rejstříku ekonomických subjektů ARES, a takováto písemnost bude vrácena pronajímateli jakožto nedoručitelná z důvodu, že se adresát odstěhoval bez udání adresy, adresát je na adrese neznámý, adresát si písemnost ve lhůtě určené doručovatelem nevyzvedl apod.
3. V této smlouvě uvedené přílohy tvoří její nedílnou součást.

4. Právní vztahy smluvních stran týkající se nájmu se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a občanským zákoníkem.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne 01. 10. 2013.
6. Tato smlouva je včetně jejích příloh vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno vyhotovení pronajímatel.
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě své svobodné vůle, vážně, nikoliv pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv z nich, že si smlouvu přečetly, porozuměly zcela jejímu obsahu a na důkaz toho k ní připojují své podpisy.

*Přílohy:*

1. Prostá kopie výpis z katastru nemovitostí
2. Plán 1. PP a 1. NP budovy s vyznačením nebytových prostor a společných prostor, které je nájemce oprávněn spoluužívat

V Praze dne 01.10.2013



ředitel NÚV  
nájemce

V Praze dne 01.10.2013



ředitelka DZS  
pronajímatel