ev.č. ÚV ČR 19/035-0

Nájemní smlouva

Smluvní strany

REASON INVESTMENT a.s.,
kterou zastupuje: Ing. Jindřich Stanka, předseda představenstva
se sídlem: Wolkerova 1511, 360 01 Karlovy Vary
IČO: 27993213
DIČ: CZ27993213
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú. 739156329/0800, v.s. 117
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 1343

(dále jen „pronajímatel“)

a

Česká republika – Úřad vlády České republiky

kterou zastupuje: JUDr. Mgr. Igor Blahušiak, Ph.D., ředitel Odboru komunikace o evropských záležitostech, na základě vnitřního právního předpisu
se sídlem: nábřeží Edvarda Beneše 128/4,
118 01 Praha 1 – Malá Strana
IČO: 00006599
DIČ: CZ00006599
bankovní spojení: Česká národní banka, č.ú. 4320001/0710

(dále jen „nájemce“)

podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

N á j e m n í s m l o u v u
(dále též jen „smlouva“)

Čl. I.
Vlastnictví pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č.2115o výměře 450 m^2 zapsaného na LV č. 5484pro k. ú.Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, u Katastrálního úřadu pro Karlovy Vary, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, jehož součástí je budova č. p.2037 v ulici Dr. Davida Bechera(dále jen „budova“).

Čl. II.
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvoupřenechává za podmínek uvedených v této smlouvě nájemci k dočasnému užívání nebytový prostor – místnost č. 201 o rozloze 24,94 m^2, nacházející se ve 3. nadzemním podlaží budovy, jak je zakreslena v plánku, který tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy (dále jen„předmětné nebytové prostory“) a nájemce předmětné nebytové prostory do nájmu přijímá a zavazuje se pronajímateli hradit sjednané nájemné.

2. Součástí předmětnýchnebytových prostor je i vybavení blíže specifikované v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy, a které rovněž přechází do užívání nájemce.

3. Nájemce je oprávněn používat i další prostory v budově pronajímatele potřebné pro řádné užívání předmětných nebytových prostor, jako jsou například chodby, toalety, kuchyňka, společné výtahy.Nájemce může rovněž využívat strukturovanou kabeláž, datové rozvaděče pronajímatele pro potřeby připojení svých zaměstnanců v rozsahu, který neomezuje provoz pronajímatele. Pronajímatel umožní nájemci přístup do technických prostor pro potřeby instalace a konfigurace zařízení pronajímatele.

Čl. III.
Doba a účel užívání

1. Pronajímatel přenechává předmětné nebytové prostorydo užívání nájemce na dobu určitou, a to od 01.04.2019 do 31.03.2022.

2. Pokud dojde ke zveřejnění smlouvy v Registru smluv později než 01.04.2019, sjednává se nájem od dne zveřejnění v Registru smluv dle článku XI. této smlouvy.

3. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmětné nebytové prostory nejpozději poslední pracovní den předcházející zahájení užívání předmětných nebytových prostor.

4. O faktickém předání a převzetí předmětných nebytových prostor do užívání bude sepsán předávací protokol, který podepíší pověřené osoby pronajímatele a nájemce, ve kterém bude zaznamenán stav předmětnýchnebytových prostorke dni jejich odevzdání (předání) a převzetí.

5. Nájemce je oprávněn užívat předmětné nebytové prostory k administrativním účelům.

Čl. IV.
Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání předmětných nebytových prostor ve výši 4.489Kč bez DPHměsíčně, tj. celkem5.431,69 Kč s DPH. DPH bude účtována ve výši dle platných právních předpisů.

2. Smluvní strany se dále dohodly na pronájmu vybavení předmětných nebytových prostor. Výše nájemného zapronajímané vybavení činí 120,-Kč/měsíčně včetně DPH v zákonné výši.Nájemnéza vybavení předmětných nebytových prostorbude hrazeno společně s nájemným za užívání předmětných nebytových prostor.

Čl. V.
Služby poskytované spolu s nájmem

1. Pronajímatel pro nájemce po dobu užívání předmětných nebytových prostor zajistí tato plnění spojená s užíváním předmětných nebytových prostor nebo s ním související služby:dodávku vody, dodávku teplé užitkové vody, odvod odpadních vod, vytápění, dodávku elektrické energie, osvětlení společných prostor, odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu a úklid společných prostor(dále též „služby“).

2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateliměsíčněpaušální platbuza služby, které zajišťuje pronajímatel, a to v této výši:(1.403,88 Kč bez DPH), tj. 1.660,- Kčměsíčně včetně platné sazby DPH.

3. Výši paušální platby uvedenou v odstavci 2 je pronajímatel oprávněn změnit jednostranným písemným oznámením nájemci vždy, změní-li ceny oficiálním vyhlášením jejich regionální distributoři, kteří příslušné energie a služby smluvně dodávají pronajímateli. Účinnost těchto změn, uvedená v oznámení, může být stanovena nejdříve od prvého dne měsíce následujícího po doručení oznámení.

Čl. VI.
Úhrada nájemného a služeb poskytovaných spolu s nájmem

1. Nájemné dle čl. IVa paušální platbuza službydle čl. V odst. 2 bude nájemce hradit pronajímatelibezhotovostně převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu nejdříve k desátému dni každého kalendářního měsíce užívání. Tato faktura bude splatná do 21 dnů ode dne doručení nájemci. Zaplacením se rozumí odepsání finanční částky z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.

2. Změnu účtu, na který je nájemce povinen hradit nájemné a paušální platbuza služby, je pronajímatel oprávněn provést jednostranným písemným oznámením nájemci.

3. Bude-li užívání předmětných nebytových prostor zahájeno nebo ukončeno v průběhu kalendářního měsíce, je pronajímatel oprávněn vystavit fakturu pouze na částku ve výši odpovídající délce trvání užívání v daném měsíci. Uhradil-li nájemce před skončením užívání v průběhu kalendářního měsíce nájemné za kalendářní měsíc v plné výši, má nárok na vrácení části uhrazené částky, která připadá na období, ve kterém užívání netrvalo.

4. Faktura pronajímatele musí obsahovat náležitosti obchodní listiny, účetního a daňového dokladu dle platných právních předpisů a evidenční číslo této smlouvy uvedené v záhlaví této smlouvy a datum podpisu smlouvy.

5.V případě, že faktura nebude mít stanovené náležitosti nebo bude obsahovat nesprávné údaje, je nájemce oprávněn zaslat ji ve lhůtě splatnosti zpět k doplnění, aniž se tak dostane do prodlení se splatností; lhůta splatnosti počíná běžet znovu od obdržení náležitě doplněné či opravené faktury.

6.Pronajímatel je oprávněn fakturu včetně všech jejích příloh vystavit v elektronické formě dle § 26 odst. 34 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDPH“), a to ve formátu ISDOC nebo ISDOCX verze 5.2 nebo vyšší. Elektronickou fakturu je možné zaslat datovou schránkou (identifikace: trfaa33) nebo elektronickou poštou na adresu posta@vlada.cz a v případě e-mailů opatřených zaručeným elektronickým podpisem také na adresu edesk@vlada.cz.

7. Bude-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného či paušálu za služby, může pronajímatel po nájemci požadovat úrok z prodlení z dlužné částky za každý byť započatý den prodlení ve výši podle zvláštního právního předpisu, kterým se stanoví výše úroků z prodlení podle občanského zákoníku.

8. V případě, že úhrada nájemného a paušální platby za služby má být provedena zcela nebo zčásti bezhotovostním převodem na účet vedený poskytovatelem platebních služeb mimo tuzemsko ve smyslu § 109 odst. 2 písm. b) ZDPH, nebo číslo bankovního účtu pronajímatelem uvedené v této smlouvě nebo na daňovém dokladu vystaveném pronajímatelem nebude uveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup ve smyslu § 109 odst. 2 písm. c) ZDPH a nebo stane-li se pronajímatel nespolehlivým plátcem ve smyslu § 106a ZDPH, je nájemce oprávněn uhradit pronajímateli pouze tu část peněžitého závazku vyplývajícího z daňového dokladu, jež odpovídá výši základu daně, a zbylou část pak ve smyslu § 109a ZDPH uhradit přímo správci daně s tím, že se má za to, že úhrada daňového dokladu (faktury) bez DPH je provedena ve správné výši.

Čl. VII.
Stavební úpravy, opravy a rekonstrukce

1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) předmětných nebytových prostor může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů.

2. Nájemce se zavazuje spolupracovat s pronajímatelem při nezbytných stavebních úpravách předmětných nebytových prostor tím, že na dobu nezbytně nutnou přemístívšechny nebo část svých pracovníků do náhradních prostor v objektu. Náhradní prostory v objektu musí odpovídat účelu sjednaného nájmu a být ve stejné podlahové výměře a kvalitě. Pronajímatel je povinen nejméně 1 měsíc předem projednat s nájemcem termín a rozsah změn s nabídkou náhradních prostor, jinak nájemce není povinen přemístění pracovníků provést. Tato lhůta k projednání se zkracuje na dobu nezbytně nutnou v havarijních případech. Pronajímatel se zavazuje, že neprodleně po ukončení nezbytných rekonstrukcí předmětných nebytových prostor umožní nájemci opětovné užívání předmětných nebytových prostor.

Čl. VIII.
Další práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se zavazují respektovat zejména následující vzájemná práva a povinnosti:

1. Povinnosti nájemce:

   a) nájemce je povinen užívat předmětné nebytové prostory jako řádný hospodář a pouze za účelem uvedeným v čl. III. odst. 5 této smlouvy;

   b) nájemce odpovídá za zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany životního prostředí v souvislosti s činností v předmětných nebytových prostorách, a to dle platných právních předpisů. Nájemce prohlašuje, že při podpisutétosmlouvyobdržel od pronajímatele i kopii „Operativníkarty“ pro případnýzásahHasičskéhozáchranného sboru v případěpožáru a požární poplachovou směrnici.

   c) nájemce není oprávněn přenechat předmětný nebytový prostor ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele; pronajímatel tímto výslovně souhlasí, aby předmět nájmu užívali pracovníci nájemce a Ministerstva pro místní rozvoj, kteří se podílí na chodu Eurocentra Karlovy Vary, za účelem jehož provozu je prostor pronajímán.

d) nájemce je odpovědný za udržování stavu prostor a za provoz v nich a v případě škody vzniklé v souvislosti s jeho činností za tuto odpovídá, včetně za škody způsobené osobami, jimž umožnil do prostor přístup;

e) nájemce je povinen sám vlastním nákladem hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětných nebytových prostor, a to zejména náklady nadrobné opravy předmětných nebytových prostor, nejvýše však do částky 2.000,- Kč, dále si bude nájemcesám hradit náklady na opravy poškození předmětných nebytových prostor, které sám prokazatelně způsobil;

f) nájemce je povinen řádně a včas oznámit pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, jinak odpovídá za škodu způsobenou nesplněním této povinnosti a nemůže z tohoto důvodu žádat slevu z nájmu;

g) vynaloží-li nájemce v havarijních případech, nesnese-li oprava prostor odkladu, náklad při opravě, kterou by jinak byl povinen provést pronajímatel, přísluší nájemci náhrada ve výši skutečných nákladů. Nárok na úhradu musí ohlásit spolu s příslušnými doklady nájemce pronajímateli písemně do jednoho měsíce od provedení oprav;

h) nájemce je povinen zdržet se jakéhokoli jednání, kterým by rušil ostatní ve výkonu svých práv v souvislosti s užíváním předmětných nebytových prostor;

i) oznámí-li to pronajímatelnájemci alespoň dva pracovní dny předem, je nájemce povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětných nebytových prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav, z provozních důvodů, inventarizace majetku nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;

j) nájemce je oprávněn zajistit si pojištění předmětného nebytového prostoru na své náklady. Je oprávněn pojistit si i vybavení a zařízení na své náklady. Vůči pronajímateli nemůže uplatňovat eventuální nároky vyplývající z případně vzniklé pojistné události nebo nároky na náhradu jakékoli škody, za kterou dle této smlouvy neodpovídá pronajímatel.

2. Povinnosti pronajímatele:

a) Přenechat předmětné nebytové prostory nájemci tak, aby je mohl užívat k ujednanému účelu;

b) udržovat předmětné nebytové prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit ujednanému užívání,

c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětných nebytových prostor;

d) umožnit přístup do objektu i klientům a návštěvám nájemce;

e) poskytnoutnájemci v prostorách budovy uzavíratelnou schránku;

f) umožnit nájemci umístit na jeho náklady na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu objektu vhodné označení své osoby (název), a to dle pokynů pronajímatele; po ukončení užívání předmětných nebytových prostor je nájemce povinen vrátit tuto úpravu v předešlý stav.

3. Ke dni podpisu této smlouvy jsou

a) pověřenou osobou pronajímatele:

Romana Kančiová, obchodně-administrativní pracovník,

Kateřina Kosinová, technický pracovník,

b)pověřenou osobou nájemce: Ing. Ludmila Johnová, vedoucí Oddělení pro Eurocentra.

Změnu pověřených osob nebo jejich kontaktních údajů v průběhu užívání předmětných nebytových prostor je možno provést jednostranně pouze na základě písemného oznámení druhé straně.

Čl. IX.
Ukončení nájmu

1. Před uplynutím doby uvedené v čl. III odst. 1 této smlouvy, je nájem možné ukončit:

   a) písemnou dohodou smluvních stran,

   b) výpovědí dle odst. 2a 3 tohoto článku.

2. Smluvní strany se dohodly, že každá ze stran může tento nájem ukončit výpovědí i bez udání důvodu s výpovědní dobou 3 měsíců počínající prvním dnem měsíce následujícím po dni doručení výpovědi druhé straně.Pro případ pochybností o doručení výpovědi se sjednává, že se výpověď považuje za doručenou druhé straně třetím dnem od podání zásilky k poštovní přepravě.

3. Tuto smlouvu lze vypovědět bez výpovědní doby z těchto důvodů:

   Výpovědní důvody pro nájemce:

   a) Přestanou-li být předmětné nebytové prostory z objektivních důvodů způsobilé k účelu, pro které jsou najaty, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo

   b) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci, a tím působí nájemci značnou újmu.

   Výpovědní důvod pro pronajímatele:

   porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, a to i přes to, že ho pronajímatel vyzval k nápravě.

4. Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmětné nebytové prostory pronajímatelive stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a tove lhůtě 3kalendářních dnů ode dne skončení nájmu. O faktickém předání a převzetí předmětných nebytových prostor bude pověřenými osobami smluvních stran sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

5. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu řádně vyklizené předmětné nebytové prostory ve lhůtě stanovené v odst. 4, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý byť započatý den prodlení s vyklizením předmětných nebytových prostor.

6. Smluvní pokuta je splatná do 21 dnů ode dne doručení oznámení o uložení smluvní pokuty pronajímatelem nájemci.Pro případ pochybností o doručení oznámení o uložení smluvní pokuty se sjednává, že se oznámení považuje za doručené druhé straně třetím dnem od podání zásilky k poštovní přepravě.

7. Vznikne-li v důsledku porušení povinnosti této smlouvy druhé straně škoda, použijí se ustanovení občanského zákoníku o odpovědnosti za škodu.

Čl. X.
Zveřejnění smlouvy v registru smluv

1. Pronajímatel bere výslovně na vědomí, že nájemce má podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. a) zákonač. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále pro účely tohoto článku jenom jako „zákon"), povinnost zveřejnit uzavřené soukromoprávní smlouvy,jakož i smlouvy o poskytnutí dotace nebo návratné finanční pomoci postupem a za podmínek podle uvedeného zákona.

2. Pronajímatel je srozuměn a výslovně a bezvýhradně souhlasí s tím, že úplné znění této smlouvy včetněvšech příloh a případných dodatků bude zveřejněno v registru smluv, postupem a za podmínek podle zákona. Pronajímatel bere rovněž na vědomí, že registrsmluv je veřejně přístupný informační systém veřejné správy, jehož správcem je Ministerstvo vnitra,který slouží k uveřejňování smluv podle zákona a umožňuje bezplatný dálkový přístup.

3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že veškeré informace, údaje a skutečnosti obsažené v této smlouvěnepovažují samostatně ani v jejich souhrnu za informace, které nelze poskytnout nebo zveřejnit připostupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím, tedy zejména obchodnítajemství (ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku), bankovní tajemství (ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách,ve znění pozdějších předpisů) a utajované informace (ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 412/2005 Sb.,o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti, ve znění pozdějších předpisů) a podpisem této smlouvy vyjadřují svůjvýslovný souhlas k jejich zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

4. Nájemce se zavazuje zaslat tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejněníprostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 10 dnů od uzavření tétosmlouvy.

Čl. XI.
Závěrečná ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětných nebytových prostor včetně jejich vybavení znám, neboť si je prohlédl před podpisem této smlouvy a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání předmětných nebytových prostor zachovávat.

2. Výslovně se vylučuje použití § 2230 odst. 1 občanského zákoníku.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv v souladu s čl. X této smlouvy;faktické užívání předmětných nebytových prostor nájemcem započne dnem uvedeným jako počátek doby užívání v protokolu o předání a převzetí předmětných nebytových prostor.

4. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran na jedné listině. Tyto dodatky se stávají nedílnou součásti této smlouvy. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.

5. Smluvní strany podpisem této smlouvy vylučují, aby nad rámec jejich výslovných ustanovení a ustanovení jejích příloh, byly jakékoliv jejich práva či povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami, resp. ze zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu této smlouvy.

6. Pronajímatel souhlasí se zveřejněním této smlouvy včetně všech jejích případných dodatků a příloh.

7. Veškeré právní vztahy, které vzniknou z této smlouvy, se řídí právním řádem České republiky.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží dvě jeho vyhotovení.

9. Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:
   Příloha č. 1 – Půdorys pronajatých prostor
   Příloha č. 2 – Seznam vybavení
Příloha č. 3 – Rozpis paušální platbyzaslužby

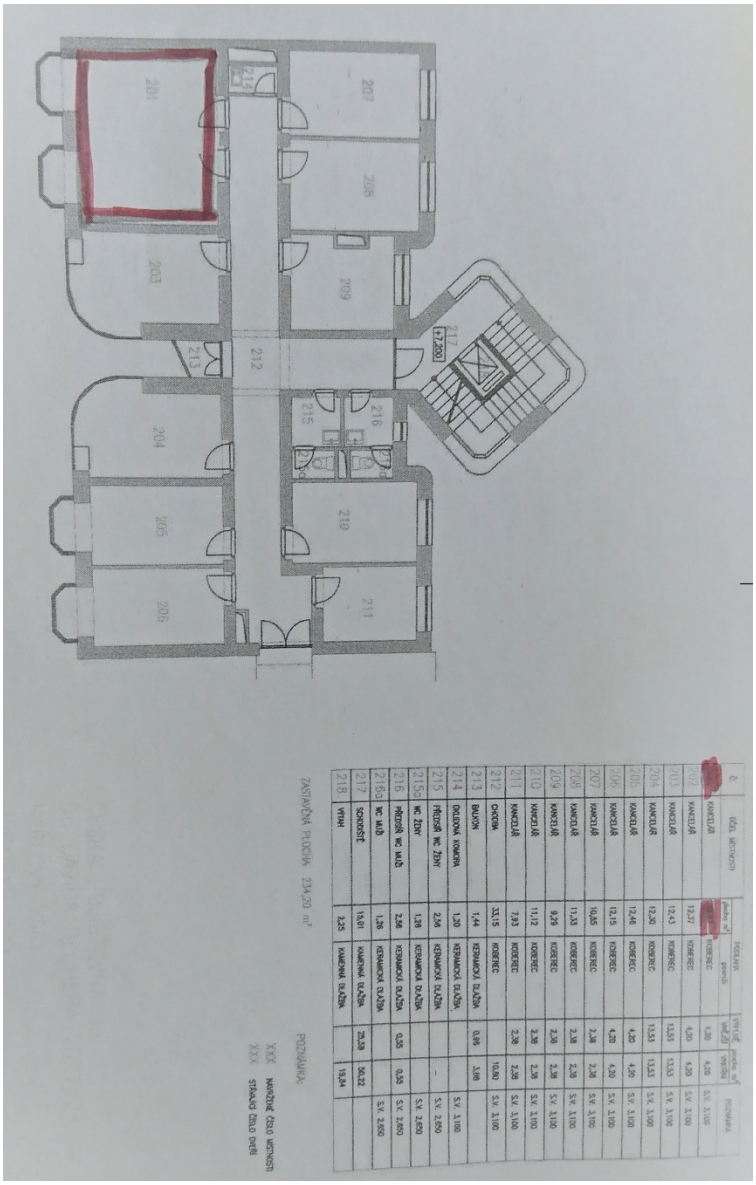
Smluvní strany si tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Karlových Varech, dne 19. 3. 2019

Za pronajímatele	Za nájemce
Ing. Jindřich Stanka Předseda představenstva REASON INVESTMENT a.s.	JUDr. Mgr. Igor Blahušiak, Ph.D.ředitel Odboru komunikace o evropských záležitostech

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě nebytového prostoru v budově č.p. 2037 v Karlových Varech, Dr. Davida Bechera č. or. 23 uzavřené mezi společností REASON INVESTMENT a.s. a Českou republikou – Úřadem vlády České republiky ze dne 19. 3. 2019.

Půdorysné plánky umístěných jednotlivých pronajatých prostor



Příloha č. 2 – seznam vybavení

Velká skříň	**4x**
Stůl	**2x**
Malá skříňka s šuplíky	**1x**
Box na kolečkách	**1x**
Menší skříňka s poličkami	**1x**
Zrcadlo	**1x**
Věšák bílý	**1x**
Otočná židle černá	**2x**
Židle černá	**1x**
Židle černá otočná	**1x**

Za pronajímatele
REASON INVESTMENT a.s.

Za nájemce
Česká republika – Úřad vlády ČR

_____
Ing. Jindřich Stanka
Předseda představenstva

_____
JUDr. Mgr. Igor Blahušiak, Ph.D.
ředitel Odboru komunikace o evropských záležitostech

Příloha č. 3
k nájemní smlouvě nebytového prostoru v budově v Karlových Varech, Dr. Davida Bechera, č.or. 23, č.p. 2037, uzavřené mezi společností REASON INVESTMENT a.s. a Českou republikou – Úřadem vlády České republiky ze dne 19. 3. 2019.

Rozpis služeb ke dni 1. 4. 2019
Služby, jejichž poskytování je s užíváním prostoru sloužícího podnikání spojeno, bude pronajímatel nájemci zabezpečovat

Služby ve snížené sazbě DPH, měsíčně
(dodávka studené vody a odvod odpadních vod, dodávka tepla a TUV) celkem **742,-Kč** včetně snížené sazby DPH

Služby v základní sazbě DPH, měsíčně
(dodávka elektrické energie a osvětlení společných ploch, odvoz odpadu, úklid společných prostor) celkem **918,- Kč** včetně základní sazby DPH

Za pronajímatele
REASON INVESTMENT a.s.

Za nájemce
Česká republika – Úřad vlády ČR

_____
Ing. Jindřich Stanka
Předseda představenstva

_____
JUDr. Mgr. Igor Blahušiak, Ph.D.
ředitel Odboru komunikace o evropských záležitostech