

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č. 198K-IE/164/2017-KM

uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen "občanský zákoník")

Článek I.

Smluvní strany

ING ESTATE a.s.

se sídlem Masarykova 31, Brno PSČ 602 00

zastoupená [REDACTED], předsedou představenstva a [REDACTED], členem představenstva

IČO: 29365082

DIČ: CZ29365082

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

adresa pro doručování: Brno, Masarykova 31, PSČ 602 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6683

(dále jen „*Pronajímatel*“)

a

Česká republika – Generální finanční ředitelství

se sídlem Lazarská 15/7, Praha 1 – Nové Město, PSČ 117 22

zastoupená [REDACTED], ředitelem Sekce ekonomiky

IČO: 72080043

DIČ: CZ72080043

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

ev. číslo dle IS AVIS^{me}: 19/5000/0002

adresa pro doručování: Odvolací finanční ředitelství, Brno, Masarykova 427/31, PSČ 602 00

(dále jen "*Nájemce*")

společně též „*Smluvní strany*“

Článek II.**Prohlášení pronajímatele**

1. *Pronajímatel* prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti - budovy č. p. 427 – jiná stavba (dále jen „budova“), která je součástí pozemku p. č. 223 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 3 957 m² zapsaného na listu vlastnictví č. 911 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, pro katastrální území Město Brno, obec Brno.

Článek III.**Předmět nájmu**

1. V budově se nacházejí nebytové prostory, které *Pronajímatel* přenechává do dočasného užívání *Nájemci*, a to v rámci předmětu činností *Pronajímatele* zapsaných v obchodním rejstříku „pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor“.
2. Za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává *Pronajímatel* *Nájemci* do dočasného užívání nebytové prostory nacházející se v suterénu budovy – spisovna č. 011, 012, 013, o celkové výměře 134,5 m² (dále jen „*nebytové prostory*“). Bližší specifikace nebytových prostor je vyznačena v situačním plánu budovy, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.
3. *Nájemce* má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytně nutném pro řádné užívání *nebytových prostor*, jakými jsou zejména přístup do budovy, schodiště a výtah.
4. *Nájemce* není oprávněn přenechat *nebytové prostory* ani jejich část do užívání jiné fyzické nebo právnické osobě, organizační složce státu nebo státní organizaci s výjimkou útvarů resortu Ministerstva financí ČR.
5. *Nájemce* *nebytové prostory* do užívání přijímá a zavazuje se *Pronajímateli* platit nájemné a úhradu služeb spojených s užíváním *nebytových prostor* v souladu s touto smlouvou.
6. Smlouva se uzavírá v souladu s ust. § 12a odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“).

Článek IV.**Účel nájmu**

1. *Nájemce* je oprávněn užívat *nebytové prostory* k uložení písemností k činnostem, které souvisejí s výkonem a zajištěním jeho činnosti. K jinému účelu je *Nájemce* oprávněn užívat *nebytové prostory* jen s předchozím písemným souhlasem *Pronajímatele*.
2. *Pronajímatel* prohlašuje, že *nebytové prostory* jsou způsobilé ke smluvenému účelu užívání, stanoveném v odst. 1 tohoto Článku. *Nájemce* prohlašuje, že je seznámen se stavem *nebytových prostor*, že si je prohlédl, že stav odpovídá jeho potřebám a požadavkům řádného užívání.

Článek V.**Nájemné**

1. *Nájemce* je povinen platit *Pronajímateli* nájemné ve výši stanovené dohodou smluvních stran:

Nájemné za pronájem nebytových prostor:

- Nájemné za celkovou pronajatou plochu/rok v Kč 219.708,- Kč
- Nájemné za celkovou pronajatou plochu/měsíc v Kč 18.309,- Kč
bez DPH.

Nájemné je dle § 56a odst. 3. zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 235/2004 Sb.“) osvobozeno od DPH. V případě změny zákona č. 235/2004 Sb., která by znamenala ukončení osvobození od DPH u nájemného za pronájem nebytových prostor, bude nájemné zvýšeno o částku rovnající se výši platné DPH dle platného zákona.

2. Začne-li nebo skončí-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží *Pronajímateli* pouze odpovídající část výše nájemného z výše měsíčního nájemného.
3. *Smluvní strany* se dohodly na valorizaci nájemného. *Pronajímatel* je oprávněn počínaje rokem 2019 vždy od 1. 1. příslušného kalendářního roku navýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet inflace bude výše nájemného k 31. 12. předchozího kalendářního roku. V případě, že míra inflace bude mít hodnotu menší než 1,00, výše nájemného zůstává nezměněna. Nájemné bude navýšeno automaticky bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě a nová výše nájemného bude *Pronajímatelem Nájemci* oznámena bez zbytečného odkladu po zveřejnění tohoto ukazatele Českým statistickým úřadem formou písemného sdělení. Do okamžiku prokazatelného doručení tohoto sdělení *Nájemci* na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví, je *Nájemce* povinen *Pronajímateli* hradit nájemné ve stávající výši. Nájemné navýšené o inflaci bude *Nájemcem* hrazeno v první platbě nájemného poté, co bude nová výše nájemného *Nájemci* oznámena. Nedoplatek na nájemném představující rozdíl mezi výší nájemného před navýšením a výší nájemného po navýšení za období od 1. 1. příslušného kalendářního roku bude *Nájemcem* uhrazen v první platbě nájemného následující po doručení oznámení o zvýšení nájemného *Nájemci*.

Článek VI.

Služby spojené s užíváním *nebytových prostor*

1. *Pronajímatel* poskytne *Nájemci* služby spojené s užíváním *nebytových prostor*, a to úplatně v rozsahu a specifikaci dále uvedené:

a) Služby bez vyúčtování - paušální částka v Kč/rok bez DPH

i. Úklid (v rozsahu a četnosti stanovené v Příloze č. 2 této smlouvy)	2.982,- Kč
ii. Služba na vrátnici	16.828,- Kč
iii. Odvoz odpadu	1.633,- Kč
iv. Úklid a údržba společných prostor a správa	52.450,- Kč
Celkem za rok	73.893,- Kč
Celkem za měsíc	6.157,75 Kč

b) Energie k vyúčtování - zálohy na energie v Kč/rok bez DPH

i. Teplo	7.398,- Kč
ii. Elektrická energie	7.398,- Kč
Celkem zálohy za rok	14.796,- Kč
Celkem zálohy měsíc	1.233,- Kč

2. Cena za služby bez vyúčtování (paušální částky) uvedené v odst. 1. písm. a) tohoto Článku a výše záloh uvedené v odst. 1 písm. b) tohoto Článku jsou stanoveny v závislosti na poměru celkové výměry plochy *nebytových prostor* užívaných dle této smlouvy *Nájemcem* (134,5 m²) k celkové výměře plochy kancelářských prostor, včetně skladů, spisoven a kuchyňek nacházejících se v I. - V. patře budovy (5 974 m²) a na výši skutečných nákladů příslušných k budově.
3. *Nájemce* se zavazuje platit *Pronajímateli* v průběhu kalendářního roku měsíční paušální částku za služby uvedené v odst. 1. písm. a) tohoto Článku a měsíční zálohy za energie uvedené v odst. 1. písm. b) tohoto Článku poskytované v souvislosti s užíváním *nebytových prostor*.
4. *Pronajímatel* je oprávněn zvýšit cenu za služby bez vyúčtování uvedené v odst. 1 písm. a) tohoto Článku o poměrnou částku dle propočtu uvedeného v odst. 2. tohoto Článku rovnající se navýšení skutečných nákladů příslušných k budově. *Pronajímatel* je povinen takto vypočtenou částku formou písemného sdělení obsahujícího zdůvodnění úpravy výše uvedené ceny doručit *Nájemci* na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví. Cena za služby bez vyúčtování uvedené v odst. 1 písm. a) tohoto Článku bude navýšena bez nutnosti

uzavírat dodatek ke smlouvě. Do okamžiku prokazatelného doručení tohoto sdělení *Nájemci* je *Nájemce* povinen *Pronajímateli* platit cenu ve stávající výši. Navýšená cena bude *Nájemcem* hrazena v první platbě poté, co bude nová výše cen *Nájemci* oznámena. Nedoplatek ceny představující rozdíl mezi výší ceny před navýšením a výší ceny po navýšení za období od změny skutečných nákladů příslušných k budově, maximálně však za dobu od 1. 1. příslušného kalendářního roku, bude *Nájemcem* uhrazen v první platbě následující po doručení oznámení o zvýšení ceny. V případě nesouhlasu *Nájemce* s úpravou výše uvedené ceny se *Smluvní strany* zavazují vyvolat jednání za účelem dosažení smírného řešení.

5. Výše celkové měsíční částky k úhradě za služby bez vyúčtování bude zvýšena o částku rovnající se výši platné sazby DPH v době zdanitelného plnění.
6. Výši záloh za poskytované služby uvedené v odst. 1 písm. b) tohoto Článku je *Pronajímatel* oprávněn změnit v návaznosti na skutečné náklady předchozího roku. O takovéto změně je povinen *Pronajímatel* *Nájemce* včas informovat. Změna výše záloh není *Smluvními stranami* považována za podstatnou změnu smlouvy, o které je nutné uzavírat *Smluvními stranami* dodatek ke smlouvě.
7. Skutečné náklady za služby uvedené v odst. 1 písm. b) tohoto Článku, vyúčtuje *Pronajímatel* v poměru připadajícího na *Nájemce* dle odst. 2 tohoto Článku s odečtením zaplacených záloh vždy k 31. 10. příslušného roku za uplynulých dvanáct měsíců na základě daňového dokladu - faktury (dále jen „faktura“), doručené *Nájemci* nejpozději do 22. 12. příslušného roku a vystavené v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy. *Pronajímatel* je povinen na vyžádání umožnit *Nájemci* nahlédnout do podkladů pro vyúčtování a pořídit z nich *Nájemci* požadované kopie.

Článek VII.

Platební podmínky

1. *Nájemce* se zavazuje platit *Pronajímateli* měsíčně nájemné za pronájem *nebytových prostor* - k počátku účinnosti této smlouvy ve výši 18.309,- Kč, a to na základě faktury vystavené *Pronajímatelem* v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy, vždy do 15. dne následujícího kalendářního měsíce s tím, že faktura je splatná do 21 dnů ode dne doručení *Nájemci*, a to bezhotovostním převodem ve prospěch účtu *Pronajímatele* uvedeného v záhlaví smlouvy.
2. *Nájemce* se zavazuje platit *Pronajímateli* zálohy za energie spojené s užíváním *nebytových prostor* uvedené v Článku VI. odst. 1 písm. b) této smlouvy – k počátku účinnosti této smlouvy ve výši 1.233,- Kč zvýšené o částku rovnající se výši platné sazby DPH, a to měsíčně, na základě zálohové faktury, vystavené *Pronajímatelem* v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy, vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce s tím, že zálohová faktura je splatná do 21 dnů ode dne doručení *Nájemci*, a to bezhotovostním převodem ve prospěch účtu *Pronajímatele* uvedeného v záhlaví smlouvy.
3. *Pronajímatel* se zavazuje vystavit v souladu s platnými právními předpisy *Nájemci* daňový doklad o přijaté platbě za zálohu za energie spojené s užíváním *nebytových prostor*, a to vždy do 15 dnů ode dne připsání výše zálohy na účet *Pronajímatele*.
4. *Nájemce* se zavazuje platit *Pronajímateli* paušální částku za služby spojené s užíváním *nebytových prostor*, uvedené v Článku VI. odst. 1 písm. a) této smlouvy – k počátku účinnosti této smlouvy ve výši 6.157,75 Kč zvýšené o částku rovnající se výši platné sazby DPH, a to měsíčně, na základě faktury vystavené *Pronajímatelem* v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy, vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce s tím, že faktura je splatná do 21 dnů ode dne doručení *Nájemci*, a to bezhotovostním převodem ve prospěch účtu *Pronajímatele* uvedeného v záhlaví smlouvy.
5. Peněžitý závazek *Nájemce* je splněn připsáním částky na účet *Pronajímatele*.
6. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti dle platných právních předpisů, a to zejména náležitosti dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, náležitosti dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb. a náležitosti ve smyslu ustanovení § 435 občanského zákoníku.
7. *Nájemce* je oprávněn fakturu před uplynutím lhůty její splatnosti bez zaplacení vrátit *Pronajímateli*, aniž by došlo k prodloužení s její úhradou, nesplňuje-li požadované náležitosti. *Pronajímatel* je povinen podle povahy nesprávnosti fakturu opravit. Nová lhůta splatnosti v délce 21 dnů počne plynout ode dne doručení opravené faktury *Nájemci*.

10. Při prodlení *Nájemce* s úhradou svých peněžitých závazků vůči *Pronajímateli* je *Pronajímatel* oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů, a to z dlužné částky za každý den prodlení do úplného uhrazení včetně.

Článek VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. *Pronajímatel* je povinen předat *nebytové prostory* *Nájemci* na základě předávacího protokolu podepsaného oběma *Smluvními stranami*. *Nebytové prostory* budou ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání. V předávacím protokolu bude uveden i počet předaných klíčů.
2. *Pronajímatel* je povinen udržovat *nebytové prostory* ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání na svůj náklad, pokud není ve smlouvě sjednáno jinak.
3. *Pronajímatel* je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv *Nájemce* po celou dobu trvání nájemního vztahu.
4. *Pronajímatel* je povinen zajistit řádně a včas dodávky služeb spojených s užíváním *nebytových prostor*. *Pronajímatel* neodpovídá *Nájemci* za poruchy v dodávkách energií od dodavatelů, je ale povinen jednat bezodkladně o nápravě.
5. *Pronajímatel* je oprávněn ke vstupu do *nebytových prostor* za účelem kontroly, zda *Nájemce* užívá *nebytové prostory* řádným způsobem, a to na základě předchozího upozornění a za přítomnosti osoby pověřené *Nájemcem*. Bez předchozího písemného vyrozumění je *Pronajímatel* oprávněn vstoupit do *nebytových prostor* pouze v případě nezbytnosti, zejména je-li to nutné k odvrácení nebezpečí vzniku škody. V této souvislosti *Nájemce* předá *Pronajímateli* v zapečetěné schránce klíče od vstupu do *nebytových prostor* a *Pronajímatel* se zavazuje zabezpečit je proti zneužití.
6. Přenechá-li *Nájemce* *nebytové prostory* do užívání třetí osoby ve smyslu Článku III. odst. 4. této smlouvy, je *Pronajímatel* oprávněn vypovědět smlouvu dle Článku XIV. odst. 3. této smlouvy.

Článek IX.

Práva a povinnosti nájemce

1. *Nájemce* se zavazuje, že nebude v budově, ani na volném prostranství, skladovat škodlivé nebo nebezpečné látky.
2. *Nájemce* je povinen dodržovat platné právní předpisy související s bezpečností a ochranou zdraví při práci, ochranou životního prostředí, hygienickými předpisy, požárními předpisy při provozované činnosti v *nebytových prostorách*.
3. *Nájemce* odpovídá za škodu v rozsahu stanoveném v obecně platných právních předpisech.
4. *Nájemce* je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy *nebytových prostor* nebo zajistit jejich provedení, jejichž potřeba během trvání smlouvy vznikne, na své náklady.

Věcné vymezení běžné údržby a drobných oprav prováděných *Nájemcem*:

Pro vymezení běžné údržby a drobných oprav, jež jsou v povinnostech *Nájemce*, se pro účely této smlouvy podpůrně použijí ustanovení nařízení vlády 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen „nařízení vlády č. 308/2015 Sb.“). *Nájemce* je povinen na své náklady provádět opravy, jak jsou věcně vymezeny v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Vymezení oprav provedených *Nájemcem* dle finančního limitu:

Nájemce je povinen na své náklady provádět také další opravy neuvedené v tomto odstavci, jestliže výše nákladů bez DPH v jednotlivém případě opravy nepřesáhne částku 4.447,- Kč. Finanční limit dle tohoto odstavce pravidelně každý kalendářní rok trvání smlouvy bude navyšován o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace dle souhrnného inflačního koeficientu (index růstu spotřebitelských cen) stanoveného

Českým statistickým úřadem pro uplynulý kalendářní rok. Základem pro výpočet zvýšení limitu, je finanční limit stanovený v roce předcházejícím roku, ve kterém dochází ke zvýšení limitu. Navýšení finančního limitu bude provedeno automaticky bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě. Navýšení finančního limitu je účinné ode dne doručení písemného oznámení o jeho zvýšení *Nájemci*.

5. *Nájemce* je povinen oznámit *Pronajímateli* bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má *Pronajímatel* provést. Při porušení této povinnosti odpovídá *Nájemce* za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat *nebytové prostory* pro vady, které byly včas *Pronajímateli* oznámeny.
6. *Nájemce* je povinen snášet omezení v užívání *nebytových prostor* v rozsahu nutném pro provádění oprav, úprav a udržování *nebytových prostor*, rekonstrukcí a technického zhodnocení.
7. *Nájemce* je povinen respektovat a dodržovat domovní řád a požární směrnici budovy a dále jiné interní předpisy *Pronajímatele*, které svým obsahem souvisejí s předmětem této smlouvy, a to i takovými, které nabudou platnosti v době trvání nájemního vztahu dle této smlouvy. Podpisem této smlouvy *Nájemce* stvrzuje, že se s platnými interními předpisy *Pronajímatele* seznámil. S interními předpisy *Pronajímatele* ve smyslu tohoto odstavce, které nabudou platnosti po podpisu této smlouvy, bude *Nájemce* bezodkladně seznámen *Pronajímatelem*. *Nájemce* je interními předpisy vázán po jejich předání *Pronajímatelem*, a to formou zaslání platného znění na e-mailovou adresu: [REDACTED] Změna e-mailové adresy není považována za podstatnou změnu smlouvy s nutností uzavírat dodatek ke smlouvě. Změnu e-mailové adresy oznámí *Nájemce* *Pronajímateli* bez zbytečného odkladu.
8. *Nájemce* je povinen po ukončení provozní doby *nebytové prostory* řádně uzavřít.
9. *Nájemce* je povinen předcházet vzniku škod v *nebytových prostorech*.
10. *Nájemce* zcela odpovídá za vzniklou škodu způsobenou nedodržením nebo porušením platných právních předpisů a ustanovení této smlouvy. Vzniklá škoda bude *Nájemcem* bezodkladně odstraněna, v případě nemožnosti odstranění bude škoda *Nájemcem* nahrazena v penězích.
11. *Nájemce* je povinen po podané výpovědi nebo tři měsíce před zánikem práva užívání *nebytových prostor* a jejich předáním umožnit prohlídku zájemci o pronajmutí *nebytových prostor* po předchozí domluvě a v přítomnosti *Pronajímatele* a pověřené osoby *Nájemce*.
12. *Nájemce* je oprávněn užívat *nebytové prostory* v rozsahu a k účelu stanoveném touto smlouvou.
13. Pokud může *Nájemce* užívat *nebytové prostory* omezeně z důvodů spočívajících v neplnění povinností *Pronajímatele* v této smlouvě, má *Nájemce* nárok na poměrnou slevu z nájemného. Předpokladem poskytnutí slevy z nájemného je jeho bezodkladné uplatnění *Nájemcem* u *Pronajímatele*, a to nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládajícím.
14. *Nájemce* se zavazuje poskytnout veškerou součinnost *Pronajímateli* pro plnění povinností *Pronajímatele*.

Článek X.

Změny nebytového prostoru

1. *Nájemce* není oprávněn provádět změny *nebytových prostor* bez předchozího písemného souhlasu *Pronajímatele*.
2. Provede-li *Nájemce* změny *nebytových prostor*, je povinen provedené změny odstranit na svůj náklad, nedohodnou-li se *Smluvní strany* jinak. Hrozí-li *Pronajímateli* v důsledku provedených změn škoda, má právo odstoupit od smlouvy. Tím není dotčeno právo na náhradu škody. Odstoupení od smlouvy je třeba učinit písemnou formou a prokazatelně zaslat nebo předat *Nájemci*. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají následující den po jeho doručení *Nájemci*.

Článek XI.

Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu

Nájemce je oprávněn provádět stavební změny a úpravy v *nebytových prostorech* jen s předchozím písemným souhlasem *Pronajímatele*. Udělí-li *Pronajímatel* takový souhlas, je *Nájemce* poté oprávněn uskutečnit takové změny či úpravy, je však povinen si zajistit potřebná úřední povolení, je-li jich třeba. Pokud by *Nájemce* v době trvání nájmu měl zájem provádět stavební úpravy a změny *nebytových prostor*, bude mezi *Smluvními stranami*

k tomu účelu uzavřena samostatná smlouva, která upraví zejména podmínky provádění změn *nebytových prostor* a náhradu nákladů spojených s těmito změnami.

Článek XII.

Stavební úpravy

1. *Pronajímatel* je oprávněn i bez vědomí *Nájemce* provádět opravy a úpravy za účelem údržby *nebytových prostor* v případech nebezpečí z prodlení nebo nezbytného odvrácení hrozící nebo trvající škody. Za tím účelem si *Pronajímatel* vyhrazuje právo odmontovat, přesunout či jinak zajistit zařízení *Nájemce* na dobu nezbytně nutnou v případě, že tak i přes písemnou výzvu *Pronajímatele* neučiní nebo nemůže učinit *Nájemce* sám. O této skutečnosti musí *Pronajímatel* *Nájemce* bezodkladně informovat.
2. *Pronajímatel* je povinen provádět opravy, úpravy či změny shora uvedené s maximálním ohledem na provoz a užívání *nebytových prostor* *Nájemcem* a v co nejkratším časovém období.

Článek XIII.

Doba platnosti smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou *Smluvních stran* a účinnosti dnem 1. 5. 2019, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“).

Článek XIV.

Skončení nájmu

1. Smlouva zaniká písemnou dohodou *Smluvních stran*, písemnou výpovědí, anebo odstoupením od smlouvy v případě stanovených zákonem či touto smlouvou. Nájemní vztah rovněž končí zánikem *nebytových prostor*.
2. *Smluvní strany* se dohodly, že každá ze *Smluvních stran* má právo vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu, a to s výpovědní dobou 12 měsíců. Výpověď musí mít písemnou formu. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé *Smluvní straně*. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena druhé *Smluvní straně* pátým dnem po jejím odeslání.
3. *Smluvní strany* se dále dohodly, že *Pronajímatel* má právo vypovědět tuto smlouvu v případě, že:
 - a) *Nájemce* užívá *nebytové prostory* v rozporu s touto smlouvou,
 - b) *Nájemce* je, i přes písemné upozornění *Pronajímatele*, o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním *nebytových prostor*, a to v částce přesahující 1.000,- Kč,
 - c) *Nájemce* přes písemné upozornění *Pronajímatele* hrubě porušuje klid nebo pořádek v *nebytových prostorech*,
 - d) *Nájemce* přenechá *nebytové prostory* nebo jejich část do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu *Pronajímatele* s výjimkou útvarů resortů Ministerstva financí ČR,
 - e) bylo rozhodnuto o odstranění budovy, ve které se *nebytové prostory* nacházejí, nebo o změnách budovy, které brání užívání *nebytových prostor*.
4. *Smluvní strany* se dále dohodly, že *Nájemce* má právo vypovědět tuto smlouvu v případě, že:
 - a) *nebytové prostory* se v celém rozsahu stanou bez zavinění *Nájemce* nezpůsobilými ke smluvenému účelu užívání,
 - b) *Pronajímatel* hrubě porušuje povinnosti vyplývající z Článku VIII. této smlouvy a *Nájemce* nemůže z tohoto důvodu předmět nájmu jako celek vůbec užívat.

c) přestanou-li být splněny podmínky ust. § 12a odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb.

5. *Smluvní strany* se dohodly, že v případech uvedených v odstavci 3. a 4. tohoto Článku je požadována písemná forma výpovědi, s výpovědní lhůtou tři měsíce, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé *Smluvní straně*. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena druhé *Smluvní straně* pátým dnem po jejím odeslání.
6. Smlouva může být ukončena též písemnou dohodou obou *Smluvních stran*, přičemž nájemní vztah skončí dnem sjednaným v této dohodě.
7. Ke dni skončení nájemního vztahu je *Nájemce* povinen vyklidit *nebytové prostory* a předat je *Pronajímateli* ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání *nebytových prostor* bude provedeno na základě protokolu o předání v písemné formě, podepsaného osobami oprávněnými jednat za *Smluvní strany*. Předávací protokol bude obsahovat zejména stav předávaných *nebytových prostor*, výčet a specifikaci případných závad a počet předaných klíčů.
8. Bude-li *Nájemce* v prodlení s vyklizením a předáním *nebytových prostor* ve smyslu této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo *Pronajímatele* na náhradu škody převyšující uhrazenou smluvní pokutu.
9. V případě prodlení s předáním *nebytových prostor* z důvodů stojících na straně *Nájemce* je *Nájemce* povinen hradit *Pronajímateli* cenu za užívání odpovídající výši nájemného a ceně za služby dle této smlouvy. Tuto cenu za užívání je *Nájemce* povinen hradit i v případě, že *Pronajímatel nebytové prostory* převezme, avšak nebytové prostory nebudou vyklizeny nebo uvedeny do původního stavu. Nebudou-li *nebytové prostory* včas a řádně předány z důvodů stojících na straně *Pronajímatele*, nebo z důvodů vyšší moci (tj. bez zavinění *Nájemce*), nebude toto považováno za porušení povinností *Nájemce* a *Nájemci* tak nevzniká povinnost po tuto dobu hradit *Pronajímateli* nájemné, ceny za služby a ani jiné platby např. z titulu náhrady újmy či bezdůvodného obohacení na straně *Nájemce*.

Článek XV.

Zvláštní ujednání

1. *Pronajímatel* nezahrnuje jakýkoliv majetek *Nájemce* do pojištění, které jako pojistník sjednal.
2. *Smluvní strany* se dohodly, že smluvní pokuty sjednané touto smlouvou jsou vzhledem k předmětu smlouvy a zhodnoceným rizikům přiměřené a jejich sjednáním není dotčeno právo na náhradu škody, jejíž výše není výší smluvní pokuty limitována.

Článek XVI.

Salvátorská klauzule

1. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným či nevynutitelným rozhodnutím soudu či jiného příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost či nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy nebo jejích částí, pokud nevyplývá přímo z obsahu této smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu.
2. V případě uvedeném výše se *Smluvní strany* zavazují neúčinné a neplatné ustanovení nahradit novým ustanovením, které je svým účelem a hospodářským významem co nejbližší ustanovení této smlouvy, jež má být nahrazeno.

Článek XVII.

Závěrečná ustanovení

1. *Nájemce* se seznámil se stavem nebytových prostor a přebírá je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.

2. Nájemce bere na vědomí, že smlouva včetně jejích příloh a případných dodatků bude v plném znění se znečitelním osobních údajů uveřejněna v registru smluv dle zákona o registru smluv. Uveřejnění v registru smluv zajistí *Nájemce*.
3. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě budou provedeny v písemné formě, označeny pořadovými čísly a podepsány osobami oprávněnými jednat za *Smluvní strany*, není-li ve smlouvě stanoveno jinak.
4. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu s tím, že každá ze *Smluvních stran* obdrží dvě vyhotovení.
5. *Smluvní strany* jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě uvedených.
6. *Smluvní strany* prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a že tato smlouva je sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Článek XVIII.

Přílohy

1. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
 - ✓ Příloha č. 1 - Situační plán nebytových prostor
 - ✓ Příloha č. 2 – Rozsah a četnost úklidových prací v nebytových prostorech

V Brně dne 10. 5. 2019

Pronajímatel:

ING ESTATE a.s.

V Praze dne 2. 5. 2019

Nájemce:

Česká republika –
Generální finanční ředitelství

.....

.....
předseda představenstva

.....

.....
ředitel Sekce ekonomiky

.....

.....
člen představenstva

