

Česká republika - Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy
Sídlo: Karmelitská 529/5, Malá Strana, 118 12 Praha 1
IČO: 00022985
Jednající: Mgr. Eva Vondráčková, ředitelka Odboru majetkoprávního a veřejných zakázek

Bankovní spojení:
Česká národní banka
Číslo účtu:
(dále jen „pronajímatel“)

a

Der Freistaat Sachsen
zastoupený státním podnikem Sächsisches Immobilien - und Baumanagement
Centrála
Wilhelm-Buck-Straße 4
010979 Dresden
Steuer-ID: 202/144/03855
Jednající:
Bankovní spojení:
Deutsche Bundesbank
IBAN:
BIC:
(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) a podle ust. § 27 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.“) tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor čj.: MŠMT 30812/2019-1

Článek I. Předmět a účel nájmu

1. Česká republika je vlastníkem a Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy, jako organizační složka státu, je příslušné hospodařit s níže uvedenou nemovitou věcí:

Pozemek parc. č. 164, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Malá Strana, obec Praha, jehož součástí je budova čp 90, na adrese U Lužického semináře 90/13, Malá Strana, 118 00 Praha 1,

jak je zapsáno v Katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 139 pro katastrální území Malá Strana, obec Praha, který jako Příloha č. 1 je nedílnou součástí smlouvy.

2. Pronajímatel je příslušný s nemovitou věcí uvedenou v odst. 1. tohoto článku smlouvy hospodařit ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.
3. V budově se nacházejí nebytové prostory, umístěné v prvním patře (druhém nadzemní podlaží) v rozsahu dle přiloženého dispozičního plánu o celkové rozloze 267,50 m² (dále jen předmět nájmu). Dispoziční plán jako Příloha č. 2 je nedílnou součástí této smlouvy. Ke skladovacím účelům může nájemce spoluzívat místnost v přízemí vlevo od hlavního vchodu.
4. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu za účelem provozování Saského centra Praha („Sächsischs Zentrum in Prag“), které bude sloužit zejména ke zintenzivnění vzájemných vztahů mezi Čechy a Sasy, a to zejména v oblasti vzdělávání, pořádání kulturních akcí, seminářů, prezentací a propagačních akcí, dále poskytování informací o Svobodném státě Sasko a vytváření zázemí pro podniky, spolky, svazy, instituce či zařízení, které mají zájem spolupracovat s jedním nebo druhým státem. Pronajímatel přenechává předmětné prostory za účelem jejich účelnějšího využití při zachování hlavního účelu, ke kterému budova slouží.
5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné a platby za služby spojené s nájmem v rozsahu dle Článku III. této smlouvy a užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat zcela nebo částečně předmět nájmu k užívání třetí osobě, vyjma činností uvedených v odstavci 4 tohoto článku smlouvy, které bude třeba zajistit prostřednictvím třetích osob. Celková zodpovědnost za užívání předmětu nájmu však přísluší Svobodnému státu Sasko jakožto nájemci.
7. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu pronajímaného majetku dobře znám a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.

Článek II. Doba nájmu

1. Nájem se ujednává na dobu od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2024.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání pronajímaného majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu a případné další užívání pronajímaného majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
3. Případné prodloužení doby nájmu je možné po dohodě pronajímatele a nájemce za podmínek daných § 27 zák. č. 219/2000 Sb, tedy pouze tak, že bude podepsán písemný dodatek k této smlouvě upravující prodloužení doby nájmu a celková doba nájmu dle této smlouvy a jejich případných dodatků nepřekročí 8 let.
4. O případné prodloužení doby nájmu či následně o opětovné sjednání nového nájemního vztahu se nájemce zavazuje písemně požádat pronajímatele nejpozději 6 měsíců před ukončením nájmu dle této smlouvy (do 30. 6. 2024) , respektive 6 měsíců před ukončením nájmu dle této smlouvy a jejich případných dodatků, kterými by byla stávající doba nájmu prodloužena.

5. Podmínky ukončení nájmu jsou uvedeny v článku V. této smlouvy.

Článek III.

Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za pronajatý nemovitý majetek sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. na základě znaleckého posudku č.3501-43/2019 ze dne 23.7.2019, soudního znalce Ing. Milana Pavlovského ve výši **5 412.- Kč/m² ročně**.
2. Nájemné za veškeré pronajaté prostory o celkové výměře **267,50 m²** činí měsíčně částku **120 643,- Kč** měsíčně bez DPH. Pronajímatel uvádí, že v současné době není plátcem DPH a k nájemnému tudíž DPH v zákonné výši nebude účtováno.
3. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy měsíčně předem vždy 25. den kalendářního měsíce předcházejícího příslušnému měsíci, za který se nájem platí. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol: 90000
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100)$$

kde:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. V případě že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení. Za měsíce od začátku roku do dne účinnosti nového předpisu nájemného pronajímatel dopočítá rozdíl mezi skutečně placeným nájemným a nájemným zvýšeným o míru inflace oproti předchozímu roku a na tento rozdíl vystaví fakturu se splatností 21 dnů ode dne jejího doručení nájemci. Pronajímatel uvědomí nájemce o zvýšení nájemného písemnou formou a předložením údajů ze Statistického úřadu o meziročním zvýšení inflace. Uplatnění rozdílu mezi skutečně zaplaceným nájemným a nájemným navýšeným o míru inflace v porovnání s předchozím rokem musí být realizováno v rámci běžného kalendářního roku. Takto upravená výše nájemného se může stát rovněž součástí aktualizované Přílohy č. 3 této smlouvy.

6. V částce nájemného nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména dodávky elektrické energie, plynu, vody, tepla, odvoz a likvidace pevného domovního odpadu, telekomunikační služby a internet (dále jen „služby“). Pronajímatel a nájemce se dohodli,

že pronajímatel zašle nájemci odpovídající vyúčtování předem elektronicky, aby bylo zajištěno dodržení lhůty splatnosti. Služby bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené uhrazovat v poměru celkové podlahové plochy pronajímaných prostor k celkové podlahové ploše všech prostor v budově, a to v případě, že nebude možné provést přesné odečty spotřebovaných energií prostřednictvím podružných odečtů. Náklady na vytápění a náklady na poskytování teplé užitkové vody budou účtovány podle příslušné vyhlášky, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů mezi konečné spotřebitele.

7. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid jím užívaných prostor si zajistí nájemce samostatně. V případě, že by chtěl nájemce v budoucnu využít úklidovou firmu, která je poskytovatelem úklidových služeb pronajímatele, osloví pronajímatele k uzavření dodatku k této smlouvě. Pronajímatel hradí paušální částku za úklid společných prostor v budově dle Přílohy č. 3 – Předpis plateb za služby.
8. Telekomunikační služby budou účtovány ve výši skutečně vzniklých nákladů. Za každou telefonní linku bude nájemci navíc účtována měsíční paušální platba za pronájem tel. linky ve výši 50 Kč. *Vyúčtování tel. služeb bude prováděno pololetně. Na vyúčtování tel. služeb bude pronajímatelem vystavována faktura, jejíž nedílnou součástí bude výpis hovorného. Součástí paušální platby je rovněž poplatek za využití internetového připojení pronajímatele.* Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel zašle nájemci odpovídající vyúčtování předem elektronicky, aby bylo zajištěno dodržení lhůty splatnosti.
9. Nájemce bude pronajímateli hradit na pokrytí nákladů spojených se zajišťováním služeb zálohy dle Přílohy č. 3 – Předpis plateb za služby. Pokud po výročním vyúčtování veškerých zaplacených měsíčních záloh na pokrytí nákladů na služby tyto zálohy nepokryjí alespoň 90 % výše vyčíslených nákladů, navýší se měsíční zálohy tak, aby jejich roční součet dosáhl výše vyúčtovaných nákladů předchozího kalendářního roku. Pronajímatel sdělí nájemci takto upravenou výši záloh písemnou formou. Měsíční zálohy stanovené v písemném návrhu na zvýšení záloh jsou platné od následujícího měsíce za předpokladu, že pronajímatel doručí tento návrh nájemci 21 dní před koncem měsíce.
10. Písemné vyúčtování nákladů spojených se zajišťováním služeb v rámci jednoho kalendářního roku zašle pronajímatel nájemci nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku. Vyúčtování plateb za služby je splatné na bankovní účet pronajímatele, a to ve lhůtě splatnosti 21 dní po obdržení vyúčtování. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel zašle nájemci odpovídající vyúčtování předem elektronicky, aby bylo zajištěno dodržení lhůty splatnosti. Případné nedoplatky vyrovná nájemce ve lhůtě 21 kalendářních dnů po obdržení vyúčtování na bankovní účet pronajímatele.
11. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné nebo zálohy za služby spojené s nájmem řádně a včas, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši, stanovené právním předpisem.

Článek IV. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci úplný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu a udržovat prostory v takovém stavu, ve kterém mu byly předány a zavazuje

provádět a finančně zajistit údržbu a opravy s výjimkou běžné údržby a malých oprav, jak je dále uvedeno v odstavci 4 tohoto článku smlouvy.

2. Nájemce se zavazuje neprodleně písemně oznámit pronajímateli nutnost oprav předmětu nájmu, jejichž náklady pronajímatel ponese a umožnit jejich provedení v rámci svého provozu. V opačném případě je nájemce odpovědný za škody, které vzniknou zanedbáním této povinnosti
3. Pronajímatel se zavazuje odstranit poruchy, které brání řádnému užívání předmětu nájmu nebo narušují výkon práv nájemce.
4. Náklady na běžnou údržbu a malé opravy, které v jednotlivých případech nepřesáhnou 5.000 korun českých, nese nájemce ze svého. V těchto případech zajišťuje nájemce sám běžnou údržbu a malé opravy. Zajištění oprav nájemcem, které jím není dle shora uvedených ustanovení financováno, je přípustné pouze tehdy, pokud pronajímatel nedodrží v odpovídající lhůtě své povinnosti popsané v odstavci 1.
5. Nájemce se zavazuje odstranit na vlastní náklady všechny škody způsobené osobami, které se nacházely v předmětu nájmu se souhlasem nájemce.
6. Nájemce je odpovědný za organizaci a zajištění protipožární ochrany, bezpečnosti práce, ochrany zdraví a životního prostředí a za dodržování hygienických předpisů v předmětu nájmu, pokud tato odpovědnost nevyplývá z podstaty a technologického vybavení budovy, ve které se nachází předmět nájmu. Povinnost nájemce se vztahuje zejména na udržování průchodnosti únikových cest, na vnitřní označení předmětu nájmu a na dozor nad požárním zatížením.
7. Jakékoliv změny na pronajímaném majetku, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy pronajímaném majetku má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajímaného majetku. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajímaném majetku provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajímaného majetku.
8. Provede-li nájemce změnu na pronajímaném majetku bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajímaný majetek do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět s výpovědní dobou v souladu s čl. V. odst. 3. této smlouvy a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením pronajímaného majetku do původního stavu.
9. Nájemce je povinen užívat pronajímaný majetek jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Článek I. odst. 4 této smlouvy), vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajímaný majetek nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování prudce hořlavých materiálů, chemických látek a k dalším činnostem, které významně ohrožují nebo výrazně negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi).
10. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas. Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jde o hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba je počítána dle ustanovení čl. V. odst. 3. této smlouvy.

11. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce užíval předmět nájmu na základě předchozího nájemního vztahu, dohodly se smluvní strany, že o faktickém předání a převzetí předmětu nájmu na počátku nájmu nebude smluvními stranami sepsován nový protokol o předání a převzetí.

Článek V. Ukončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu podanou nájemcem či pronajímatelem a rovněž okamžitým ukončením ze strany pronajímatele, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. Užívá-li nájemce pronajímáný majetek takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí zničení pronajímaného majetku, popř. užívá-li nájemce pronajímáný majetek k jinému, než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby pronajímáný majetek užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
5. Je-li nájemce po dobu delší než 3 měsíce v prodlení s placením nájemného, jedná se o hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí v takovém případě jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
6. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajímáný majetek, vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebování.
7. Při faktickém předání a převzetí předmětu nájmu zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav.
8. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajímáný majetek včas a řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebování, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Článek VI.
Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2020 za předpokladu jejího předchozího zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
2. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pronajímatel zašle nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva je účinná. Pro účely uveřejnění v registru smluv obě smluvní strany potvrzují, že tato smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
3. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami (s výjimkou úprav Přílohy č. 3 – Předpis plateb za služby v souladu s čl. III odst. 9 této smlouvy).
4. Korespondence, která se týká práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy, bude zasílána nájemci na služební adresu jeho sídla. Tato korespondence bude nájemci doručována současně a paralelně e-mailem na níže uvedenou adresu.

STAATSBETRIEB SÄCHSISCHES IMMOBILIEN – UND BAUMANAGEMENT
Niederlassung Dresden 1
Königsbrücker Straße 80. | 01099 Dresden
Berthold.Dresel@sib-d1.smf.sachsen.de

5. Smluvní strany po vzájemné dohodě uvádějí, že smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravujícími nájemní vztah a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, který upravuje podmínky užívání majetku státu.
6. V případě jakýchkoliv sporů, vyplývajících z této smlouvy se smluvní strany zavazují vynaložit veškeré úsilí k dosažení smírného řešení. V případě, že nedojde k dohodě, budou pro řešení sporů příslušné věcně a místně příslušné soudy České republiky.
7. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, dva stejnopisy v českém jazyce a dva stejnopisy v německém jazyce. Každý stejnopis má platnost originálu. V případě sporu o její výklad je rozhodující znění smlouvy v českém jazyce.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
9. Smluvní strany se dohodly, že uzavřením této smlouvy se ke dni 31. 12. 2019 ukončuje Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 17. 1. 2012.
10. Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:
 - 1) Výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 139 pro katastrální území Malá Strana, obec Praha

- 2) Dispoziční plánec pronajatých prostor
- 3) Předpis plateb za služby

V Praze dne 1. 11. 2013

V Drážďanech dne 11. 11. 2013

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Mgr. Eva Vondráčková,
ředitelka Odboru majetkoprávního
a veřejných zakázek

.....
Der Freistaat Sachsen (Svobodný stát Sasko)
zastoupený státním podnikem Sächsisches
Immobilien und Baunagement