

**NÁJEMNÍ SMLOUVA č.j. NPICR-361/2020/11-1**

---

Organizace: **Národní pedagogický institut České republiky  
(zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků)**  
Právní forma: státní příspěvková organizace  
Sídlo: Senovážné nám. 872/25, Nové Město, 110 00 Praha 1  
Zast.: Mgr. et Mgr. Helena Plitzová , ředitelka NPI  
IČO: 45768455  
DIČ: CZ45768455  
Bankovní spojení: Komerční banka a.s.  
Číslo účtu: 79530011/0100  
(Státní příspěvkové organizace se nezapisují do veřejného rejstříku)  
jako pronajímatel na straně druhé  
(dále jen „pronajímatel“)

**a**

Společnost: **Alfa PC s.r.o.**  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
Sídlo: XXXXXXXXXX  
Zast.: Monika Kapínová, jednatelka  
IČO: 25068997  
DIČ: CZ 25068997  
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 46929  
Bankovní spojení: 192234870227/0100  
Číslo účtu: Komerční banka, a. s.  
jako nájemce na straně druhé  
(dále jen „nájemce“)

pronajímatel a nájemce označeni společně též jako „smluvní strany“,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník) a zákona č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, tuto

**nájemní smlouvu prostor sloužících podnikání**

(dále jen „smlouva“)

**Čl. I.**

**Prohlášení pronajímatele**

1. Pronajímatel je na základě Opatření Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č.j.: 39711/2011-13, ze dne 19. 12. 2011, a na základě Opatření Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy, ze dne 30. října 2019, Č.j.: MSMT-33358/2019-1, kterým se vydává Dodatek č.9 zřizovací listiny (změna názvu na Národní pedagogický

**NÁRODNÍ PEDAGOGICKÝ INSTITUT  
ČESKÉ REPUBLIKY**

institut České republiky), příslušný hospodařit s domem ve vlastnictví České republiky, č.p. 1694 v k.ú. Nové Město, na adrese Jindřišská 1694/29, Nové Město, 110 00 Praha 1, (dům je součástí pozemku parc. č. 551 v k.ú. Nové Město).

2. Shora uvedené nemovitě věci jsou zapsány v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 246 pro k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1.
3. Pronajímatel prohlašuje, že v nemovitosti specifikované shora v odst. 1 tohoto článku této smlouvy se nachází prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 90,05 m<sup>2</sup>, včetně příslušenství (dále jen „prostory“ či „předmět nájmu“).
4. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání za dále sjednaných podmínek nebytové prostory umístěné v přízemí shora uvedeného domu a to prodejnu se samostatným vchodem z ul. Jindřišská 29 v Praze 1, sestávající z nebytových prostor o celkové výměře 90,05 m<sup>2</sup> (dále jen „nebytové prostory“), které tvoří:

Obchodní plochy B003, B004, B005,	o výměře 70,54 m <sup>2</sup>
Sklad B006	o výměře 15,91 m <sup>2</sup>
Příslušenství (WC) B007	o výměře 3,60 m <sup>2</sup>
5. Plánek výše uvedených prostor tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 2.
6. Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu pronajmout za podmínek daných zákonem. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Pronajímatel touto smlouvou výše specifikovaný předmět nájmu přenechává nájemci k dočasnému užívání za podmínek stanovených touto smlouvou a zákonem č. 219/2000 Sb.

**Čl. II.  
Předmět nájmu**

1. Předmětem této smlouvy je nájem výše specifikovaných nebytových prostor domu č.p. 1694, o celkové výměře 90,05 m<sup>2</sup>, jak jsou specifikovány v článku I. odst.4 této smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, že si jej před uzavřením smlouvy prohlédl a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce dále prohlašuje, že je oprávněn podnikat v oboru, pro který si prostory najímá, tj. provozovat prodejnu výpočetní, kancelářské, komunikační a osvětlovací techniky, technické literatury.
3. Výpis z obchodního rejstříku nájemce je přílohou č. 3 této smlouvy.

**Čl. III.  
Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy, včetně příslušenství do nájmu, za nájemné sjednané v čl. V. odst. 1 této smlouvy a nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě přijímá do užívání a zavazuje se hradit sjednané nájemné a platby za služby spojené s nájmem.
4. Nájemce bude užívat předmět nájmu výlučně k provozování obchodu výpočetní, kancelářské, komunikační a osvětlovací techniky a technické literatury a dodržuje se tento účel zachovat. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn účel nájmu měnit.

**Článek IV.**  
**Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá v souladu s ustanovením § 27 odst.2 zákona č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na dobu určitou 8 let, počínaje dnem 1. března 2020.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle ustanovení § 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. Nájemní vztah uzavřený na dobu určitou skončí:
  - a) zánikem pronajaté nemovité věci,
  - b) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
  - c) dohodou pronajímatele a nájemce,
  - d) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, je-li tato osoba nájemcem.
  - e) výpovědí pronajímatele, jestliže:
    - nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, má být odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
    - nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanoveními této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu,
    - pronajímatel je ve smyslu ustanovení § 27 odst.2 zák.č. 219/2000 Sb. oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby, nebo od smlouvy odstoupit v případě, že nájemce neplní včas a řádně své povinnosti z této smlouvy, nebo pokud pomine důvod dočasné nepotřebnosti pronajatých prostor a pronajímatel bude tyto prostory potřebovat k plnění funkcí státu nebo svých úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
  - f) výpovědí nájemce, jestliže:
    - ztratí způsobilost k provozování činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
    - přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
    - pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.
3. Výpověď musí být ve všech případech písemná, musí v ní být uveden výpovědní důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu protokolárně předat pronajaté prostory zpět pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s výjimkou úprav realizovaných za souhlasu pronajímatele, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které byl povinen odstranit pronajímatel.

**Čl. v.**

**Nájemné, zálohy na poplatky za služby**

1. Výše nájemného byla smluvními stranami dohodnuta v souladu s ustanovením § 27 odst.3) zákona č. 219/2000 Sb., ve výši v místě a čase obvyklé částkou:

Obchodní prostory ve výši 9 900,-Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. celkem 70,54 m<sup>2</sup> x 9 900 = 698 346,- Kč/ rok

Skladové prostory ve výši 1 300,-Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. celkem 15,91 m<sup>2</sup> x 1 300 = 20 683,- Kč/ rok

Příslušenství ve výši 1 300,-Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. celkem 3,6 m<sup>2</sup> x 1 300 = 4 680 Kč/ rok

Roční nájemné činí celkem 723 709,00 Kč

Měsíční nájem činí celkem 60 309,08 Kč

Pronajímatel uvádí, že v době uzavření této smlouvy není plátcem DPH z pronájmu nebytových prostor. Pokud by se pronajímatel v budoucnu stal plátcem DPH, bude k této částce připočtena DPH v zákonné výši. Nájemné, společně s níže uvedenými platbami za služby spojené s nájmem, bude splatné na základě platebního kalendáře, stanoveného pronajímatelem - příloha č.5 smlouvy.

2. Nájemné bude každoročně upravováno v závislosti na růstu indexu spotřebitelských cen. Úprava nájemného se provádí jednostranným úkonem pronajímatele a to písemným oznámením doručeným nájemci. První úprava nájemného bude provedena od 01.04. 2021.
3. Součástí nájemného nejsou platby za služby spojené s nájmem v celkové výši 3 245,00 Kč měsíčně za vodné stočné, srážkové vody a dodávku tepla, jak je uvedeno v Evidenčním listu – příloha č.4.
4. V případě změny cenových relací za jednotlivé služby souhlasí nájemce s úpravou výše plateb a záloh jednostranným úkonem pronajímatele. Upravenou výši plateb a záloh oznámí pronajímatel nájemci písemně. Upravenou výši plateb je nájemce povinen hradit od nejbližší splatné platby po obdržení písemného oznámení.
5. Celkovou částku zahrnující nájemné a zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem ve výši 762 648,96 Kč (slovy: sedm set šedesát dva tisíce šest set čtyřicet osm korun českých devadesát šest haléřů), se nájemce zavazuje hradit měsíčně, dle přiloženého platebního kalendáře. Za den uhrazení platby se považuje den, kdy platba bude připsána na účet pronajímatele.
6. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné nebo platby za služby spojené s nájmem řádně a včas, přísluší pronajímateli smluvní pokuta ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení a dále zákonný úrok z prodlení.
7. Vyúčtování záloh za služby spojené s nájmem bude pronajímatelem provedeno 1x ročně po ukončení topné sezony (duben-květen v závislosti na délce topné sezony) v souladu s platnými právními předpisy na základě faktur od organizací poskytující služby pronajímateli. Případné nedoplatky nebo přeplatky musí být povinnou stranou vyrovnány do 14-ti dnů po předložení vyúčtování.

**Čl. VI.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen jednat v souladu s tuzemskými právními předpisy vztahujícími se na nájemce anebo na užívání předmětu nájmu, (zejména předpisy stavebně právními, protipožárními, hygienickými, upravujícími nakládání s nebezpečným odpadem apod.) a dále je povinen dodržovat ustanovení této smlouvy.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit řádně a včas nájemné a jiné platby dle této smlouvy.
3. Nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl.
4. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat, a zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
5. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu nájemce do výše 5000,00 Kč za každou opravu, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Opravu omítek, malování a tapetování místností však hradí nájemce vždy v celém rozsahu, Ostatní nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání předmětu nájmu.
6. Potřebu mimořádných oprav (havárií) je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu. Při porušení této povinnosti odpovídá za škodu tím způsobenou.
7. Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na slevu na nájemném nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
8. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.
9. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle tohoto odstavce obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.
10. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu předmětu nájmu provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Veškeré stavební úpravy odsouhlasené pronajímatelem a představující případné technické zhodnocení, zůstávají při ukončení nájmu ve vlastnictví pronajímatele a nájemce se zavazuje, že nebude při ukončení nájmu

**NÁRODNÍ PEDAGOGICKÝ INSTITUT**  
**ČESKÉ REPUBLIKY**

požadovat na pronajímateli finanční vyrovnání z titulu zhodnocení cizí věci. K této skutečnosti bylo přihlédnuto při stanovení výše nájemného.

11. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně.
12. Část průčelí domu čp. 1694, kde se nachází vstup do provozovny, je nájemce oprávněn využít k poskytnutí informace o vlastní firmě (provozovaném obchodu) ve stávajícím rozsahu, tj. současný malovaný štít a světelná tabule. Případné změny bude možno uskutečnit pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za souhlasu příslušného orgánu památkové péče. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamená, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
13. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.
14. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nedodržení tohoto ustanovení představuje hrubé porušení této nájemní smlouvy.
15. Nájemce se zavazuje pojistit si vnitřní vybavení předmětu nájmu, které má ve vlastnictví na škody způsobené činnostmi zajišťovanou pronajímatelem (havárie vody, rozvodů tepla apod.).

**Čl. VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů s přihlédnutím k zákonu č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že užití ustanovení § 2230 a § 2315 občanského zákoníku se pro účely této smlouvy dohodou smluvních stran vylučuje.
3. Smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti až po jejím zveřejnění v registru smluv, jak je uvedeno níže, a to ke dni zahájení nájmu 1. března 2020.
4. Smluvní strany jsou si vědomy zákonné povinnosti od 1. 7. 2016 uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto nájemní smlouvu. Smluvní strany se dohodly, že nájemní smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel. Nájemce je povinen zkontrolovat, že smlouva byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že nájemce zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat pronajímatele.
5. Smlouva v celém rozsahu nahrazuje předchozí smluvní vztah mezi smluvními stranami.
6. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.

**NÁRODNÍ PEDAGOGICKÝ INSTITUT  
ČESKÉ REPUBLIKY**

7. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.
9. Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:
  - č. 1 - LV č. 246 pro k.ú. Nové Město
  - č. 2 - Plánek předmětu nájmu
  - č. 3 - Výpis z obchodního rejstříku nájemce
  - č. 4 – Evidenční list - rozpis záloh za služby
  - č. 5 – Platební kalendář

Praha dne

Praha dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....  
Mgr. et Mgr. Helena Plitzová  
ředitelka

.....  
Monika Kapínová  
jednatelka