

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITÝCH VĚCÍ

ve uvedeného dne, měsíce a roku, následující smluvní strany

1) Michelangelo Property a. s.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

2) Institut pro veřejnou správu Praha, státní příspěvková organizace

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavřely ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto:

Smlouvu o nájmu nemovitých věcí

(dále jen „Smlouva“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětu nájmu a má plné právo platně pronajmout nájemci předmět nájmu. Předmětem nájmu je:

pozemek parc. č. 502 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 1026 – stavba pro administrativu, pozemek parc. č. 503 – zahrada, pozemek parc. č. 516/2 – ostatní plocha, pozemek parc. č. 517/2 – ostatní plocha a pozemek parc. č. 3262/3 – ostatní plocha, vše zapsáno na LV č. 1342 pro k. ú. Michle, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále společně jen „*Nemovitosti*“).

II.

Nájem, účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmětné Nemovitosti nájemci k užívání a nájemce se zavazuje za podmínek stanovených v této Smlouvě platit za to pronajímateli nájemné.

2. Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením Smlouvy Nemovitosti prohlédl a seznámil se stavem Nemovitostí a v tomto stavu Nemovitosti do nájmu přebírá.

3. Pronajímatel prohlašuje, že mu je znám charakter činnosti vykonávané nájemcem a za tím účelem přenechává nájemci Nemovitosti do užívání.

4. Pronajímatel ve smyslu ustanovení § 2203 občanského zákoníku vyslovuje souhlas se zápisem (vkladem) nájemního práva nájemce k Nemovitostem podle této Smlouvy do katastru nemovitostí. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou nezbytnou součinnost za účelem vkladu nájemního práva nájemce do katastru nemovitostí. Správní poplatek za vklad nájemního práva do katastru nemovitostí, jakož i jeho výmaz nese nájemce.

III.

Doba nájmu

1. Pronajímatel za podmínek touto Smlouvou stanovených přenechává nájemci předmětné Nemovitosti do nájmu na dobu určitou, a to počínaje dnem 15.11.2020 do 15.11.2040.

2. Nájem se automaticky prodlužuje o jeden (1) rok, pokud alespoň jedna smluvní strana nedá druhé smluvní straně ve lhůtě nejméně dvanáct (12) měsíců před skončením nájmu najevo, že nájem skončí.

IV.

Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly, že výše **měsíčního** nájemného za užívání Nemovitostí činí **500.000 Kč** (pět set tisíc korun českých).

2. Nájemné je splatné nejpozději poslední den měsíce, za který má být nájemné placeno.

3. Nájemné je nájemce povinen hradit na bankovní účet pronajímatele, který pronajímatel sdělí nájemci při uzavření této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o každé změně bankovního čísla, na které má být nájemné placeno, a to nejpozději jeden (1) měsíc před splatností nájemného. V případě, že pronajímatel neinformuje nájemce podle předchozí věty, není nájemce v prodlení s úhradou nájemného, pakliže takové prodlení nastane.

4. Zaplacení jakéhokoliv finančního plnění bankovním převodem se rozumí připsání celé příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.

5. Smluvní strany vylučují právo pronajímatele na jednostranné zvyšování nájemného vyjma zvýšení nájemného za podmínek stanovených v tomto odstavci Smlouvy dále. Pronajímatel je oprávněn vždy k 1. červenci příslušného roku nájemního vztahu jednostranně zvýšit dohodnuté nájemné o průměrnou roční míru inflace za uplynulý rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem, a to v rozsahu, ve kterém bude průměrná roční míra inflace převyšovat 2,5%. O zvýšení nájemného o průměrnou roční míru inflace převyšující 2,5% bude nájemce informován pronajímatelem písemně nejpozději do 30. června příslušného roku nájemního vztahu. Nájemce se zavazuje zvýšené nájemné pronajímateli hradit.

V.

Služby

1. Smluvní strany se dohodly, že služby spojené s užíváním Nemovitostí, zejména dodávky elektřiny, plynu, vodné a stočné či svoz odpadu bude hradit nájemce na základě samostatných smluv uzavřených mezi nájemcem a dodavatelem jednotlivých služeb. Za tím účelem se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci veškerou nezbytnou součinnost, aby mezi nájemcem a dodavatelem služeb byly takové smlouvy uzavřeny.

2. Při předání Nemovitostí bude sepsán předávací protokol obsahující stavy měřidel. Pronajímatel se zavazuje zajistit dodávky služeb souvisejících s užíváním Nemovitostí do doby převodu těchto služeb na nájemce. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvy s jednotlivými poskytovateli služeb v přiměřené lhůtě.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen dodržovat při užívání Nemovitostí obecně závazné předpisy včetně požárních a hygienických předpisů a norem.

2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné stavební práce či úpravy Nemovitostí. Jakékoliv úpravy Nemovitostí je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem a na vlastní náklady.

3. Pronajímatel má po předchozím oznámení nájemci učiněném v předstihu nejméně pěti (5) pracovních dnů právo vstoupit za přítomnosti nájemce do Nemovitostí za účelem provádění oprav a údržby Nemovitostí. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do Nemovitostí za účelem provedení oprav a údržby. Pronajímatel je povinen udržovat Nemovitosti ve stavu odpovídajícímu stavu v době podpisu Smlouvy oběma smluvními stranami. Pronajímatel se zavazuje neměnit bez souhlasu nájemce barvu vnějšího pláště Nemovitosti.

4. V případě, že nájemce oznámí pronajímateli vadu Nemovitostí ztěžující užívání zásadním způsobem nebo znemožňující zcela užívání a pronajímatel neodstraní tuto vadu bez zbytečného odkladu, může nájemce odstranit vadu na náklady pronajímatele.

5. Nájemce je oprávněn započíst si to, co vynaložil na náklady na opravu Nemovitostí, které by jinak mohl žádat od pronajímatele, oproti nájemnému až do úplného zaplacení nájemcem vynaložených nákladů. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2208 odst. 3 občanského zákoníku.

6. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody na předmětu nájmu, které způsobí nájemce, jeho zaměstnanci, zákazníci, ubytované či jiné osoby zdržující se v Nemovitostech s vědomím nájemce či v souvislosti s předmětem činnosti nájemce.

7. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele předmětné Nemovitosti dát do podnájmu.

8. Nájemce výslovně prohlašuje, že je mu znám stav Nemovitostí a vybavení místností, že zcela odpovídá účelu nájmu a nemá žádné zjevné závady, které by bránily jejich řádnému užívání podle této Smlouvy.

9. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností podle § 1765 občanského zákoníku.

10. Smluvní strany se vzdávají práva domáhat se zrušení závazku podle § 2000 občanského zákoníku.

11. Pronajímatel se zavazuje seznámit případného nového nabyvatele Nemovitostí se zněním této Smlouvy a jejími případnými dodatky.

12. Nájemce je oprávněn opatřit Nemovité věci štíty, návěstními a podobnými znameními, a to za podmínek upravených v dohodě uzavřené mezi smluvními stranami v souvislosti s touto Smlouvou (dále jen „**související dohoda**“). Při skončení nájmu nájemce odstraní znamení, kterými Nemovité věci opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu nájmu Nemovitosti neopatří dalšími štíty, návěstními ani podobnými znameními či nápisy.

13. Pronajímatel se zavazuje, že do dvou (2) měsíců ode dne účinnosti Smlouvy nebude mít žádná osoba registrováno své trvalé/přechodné bydliště na adrese Nemovitostí ani zde nebude sídlo/místo podnikání žádné osoby. Pronajímatel souhlasí s umístěním sídla nájemce na adrese Nemovitostí. Pronajímatel se zavazuje neumožnit za trvání nájmu umístění sídla nebo bydliště osoby odlišné od nájemce.

14. Pronajímatel se zavazuje zajistit za trvání nájmu na vlastní náklady revize veškerých zařízení či instalací, u nichž to vyžadují právní předpisy, zejm. komínů, elektro rozvodů, plynových rozvodů, kotlů či jiných předmětů. Pronajímatel se zavazuje doložit nájemci na jeho žádost jednotlivé revize, a to bez zbytečného odkladu poté, co jej o to nájemce požádá.

VII.

Převzetí věci nájemcem

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci vyklizené Nemovitosti nejpozději první den nájmu podle článku III. odst. 1. této Smlouvy.

2. O předání a převzetí Nemovitostí bude smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol nebo jiný dokument potvrzující předání Nemovitostí nájemci.

3. V případě, že se kterákoliv ze smluvních stran ocitne v prodlení s předáním/převzetím Nemovitostí podle tohoto článku VII. odst. 1. Smlouvy, vzniká druhé smluvní straně nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 20.000 Kč (dvacet tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok oprávněné smluvní strany na náhradu vzniklé škody.

4. Pronajímatel se zavazuje předat Nemovitosti ve stavu, jež nebudou bránit jejich běžnému užívání. Pronajímatel se zavazuje provést před předáním Nemovitostí na vlastní náklady výmalbu a další úpravy Nemovitostí, vč. případných stavebně technických změn v přiměřeném rozsahu (bourání/výstavba nenosných příček apod.), podle pokynu nájemce. Konkrétní podoba úprav včetně vytvoření a umístění nového označení Nemovitostí a odstranění starého označení bude předmětem související dohody.

VIII.

Předání Nemovitostí zpět pronajímateli

1. Nájemce je povinen předat Nemovitosti pronajímateli nejpozději poslední den nájmu podle této Smlouvy.

2. O předání a převzetí Nemovitostí bude smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol nebo jiný dokument potvrzující předání Nemovitostí pronajímateli, ve kterém bude zachycen stav Nemovitostí včetně stavu měřidel odběru vody, plynu a elektřiny.

3. V případě, že se kterákoliv ze smluvních stran ocitne v prodlení s předáním/převzetím Nemovitostí při skončení nájmu, vzniká druhé smluvní straně nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 20.000 Kč (dvacet tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok oprávněné smluvní strany na náhradu vzniklé škody.

IX.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí výpovědí, dohodou smluvních stran nebo uplynutím doby nájmu.

2. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem po uplynutí deseti (10) let trvání nájmu bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je dvanáct (12) měsíců a počíná posledním dnem měsíce, ve kterém byla výpověď doručena pronajímateli.

3. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli Nemovitosti ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla v registru smluv uveřejněna. Uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajišťuje nájemce.

NÁVRH

2. Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze číslovanými dodatky v písemné formě podepsanými oběma smluvními stranami.

3. Smluvní strany se zavazují, že nejpozději do 10. 6. 2020 uzavřou související dohodu, která bude dále upravovat seznam movitého majetku, který pronajímatel přenechá nájemci k užívání společně s Nemovitostmi, přičemž úplata za užívání těchto movitých věcí je součástí nájemného sjednaného v této Smlouvě. Pronajímatel se zavazuje vyhovět požadavkům nájemce na provedení výmalby, úprav či vytvoření a umístění nového označení Nemovitostí v nejvyšší přípustné míře, kterou lze na pronajímateli vyžadovat vzhledem k okolnostem, které jsou smluvním stranám při uzavření této Smlouvy známy. Pro případ, že související dohoda nebude uzavřena z důvodu stojícího na straně pronajímatele, vzniká nájemci právo na odstoupení od této Smlouvy.

4. Smluvní strany závazně prohlašují, že tato Smlouva je podepsána oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

5. Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech (3) stejnopisech, jedno (1) vyhotovení pro pronajímatele a dvě (2) vyhotovení pro nájemce, z nichž na jednom budou ověřeny podpisy zástupců smluvních stran.

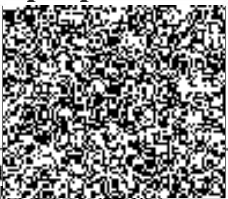

6. Smluvní vztahy touto Smlouvou neupravené se řídí platným právním řádem České republiky.

7. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení ustanovením platným či účinným, které nejlépe odpovídá zamýšlenému účelu této Smlouvy. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení této Smlouvy obdobně podle ustanovení § 576 občanského zákoníku.

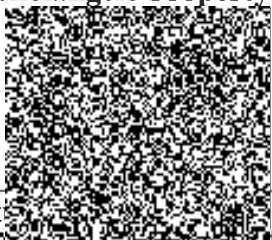

8. Obě smluvní strany tímto prohlašují, že neexistuje žádné ústní ujednání, smlouva či řízení některé smluvní strany, které by nepříznivě ovlivnilo výkon jakýchkoliv práv a povinností dle této Smlouvy. Zároveň potvrzují svým podpisem, že veškerá ujištění a dokumenty dle této Smlouvy jsou k datům, ke kterým jsou činěna, pravdivé, platné a právně vymahatelné.

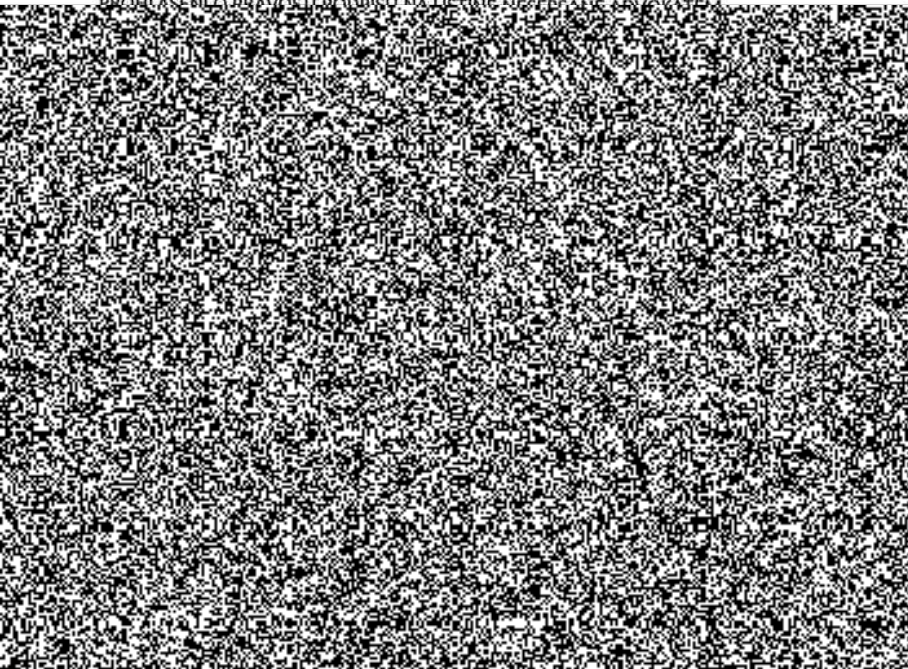
NA DŮKAZ TOHO, že smluvní strany s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle.

**Institut pro veřejnou správu Praha,
státní příspěvková organizace**

Datum: 


Michelangelo Property a. s.

Datum: 




PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 014784/142/2020/C.

níže [redacted] v Praze 1. Na příkopě [redacted] zapsaný [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]