

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, mezi

Pronajímatelem

Název: Česká republika – Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy
Sídlo: Karmelitská 529/5, PSČ 118 12 Praha 1
IČO: 00022985
Zastoupená: Mgr. Evou Vondráčkovou, ředitelkou Odboru majetkoprávního a veřejných zakázek na základě pověření ministra školství, mládeže a tělovýchovy č.j. MSMT-35291/2020-1 ze dne 9. září 2020.

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Nájemcem I

Název: UbrIS v.o.s.
Sídlo: Senovážné náměstí 977/24, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 02516519
Zastoupená: Společníkem Mgr. Pavlem Ubrem

Nájemcem II

Název: ADALA FOR STUDY z.s.
Sídlo: Korunní 1031/34, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO: 07479000
Zastoupená: Mgr. Pavlem Ubrem

(dále Nájemce I a Nájemce II společně a nerozdílně jen „nájemce“) na straně druhé

Čl. 1

Postavení smluvních stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že Česká republika je vlastníkem a Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy (dále jen „MŠMT“) je příslušné hospodařit s pozemkem parc. č. 142 v k.ú. Nové Město, obec Praha, jehož součástí je stavba č.p. 977 na adrese Senovážné náměstí 977/24, Praha 1, Nové Město. Příslušnost hospodařit je založena na základě nálezu Ústavního soudu o zrušení rozhodnutí soudu IV. ÚS 600/11 ze dne 9. července 2013 s právními účinky zápisu do katastru nemovitostí ke dni 20. října 2014.
2. Nájemcem I je právnická osoba UbrIS v.o.s., IČO 02516519, se sídlem na Senovážném náměstí 977/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, zastoupená jedním ze dvou společníků, Mgr. Pavlem Ubrem, který je oprávněn jednat samostatně jménem společnosti bez omezení.

3. Nájemcem II je právnická osoba ADALA FOR STUDY z. s., IČO 07479000, se sídlem Korunní 1031/34, 120 00 Praha 2, zastoupená jedním ze tří členů rady spolku, Mgr. Pavlem Ubrem, který je oprávněn jednat samostatně jménem spolku bez omezení.
4. Smluvní strany přistupují k podpisu této nájemní smlouvy v souvislosti s ukončením, respektive vypovězením předchozího nájemního vztahu, vyplývajícího ze Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. N-2009/3091 mezi nájemcem, Mgr. Pavlem Ubrem (později společností UbrlS v.o.s.), a původním pronajímatelem, Hlavním městem Prahou - Městskou částí Praha 1, který přešel na Českou republiku - Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy na základě ustanovení § 2221 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Zástupce předchozího nájemce, pan Mgr. Pavel Ubr potvrzuje podpisem této smlouvy rovněž ujednání týkající se vypořádání nároků a závazků plynoucích ze smlouvy č. N - 2009/3091, jako osoba oprávněná jednat jménem předchozího nájemce dle smlouvy č. N - 2009/3091, tedy UbrlS v.o.s. a Mgr. Pavel Ubr, advokát, Senovážné náměstí 977/24, 110 00 Praha 1 - Nové Město, IČO 68061463.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že závazky a nároky z předchozí smlouvy č. N - 2009/3091 jsou ke dni podpisu této smlouvy vypořádány a případné technické zhodnocení pronajatých prostor dle uvedené smlouvy je majetkem pronajímatele, bez jakýchkoli nároků nájemce, vyjma věcí, které zůstávají ve vlastnictví nájemce a při skončení nájmu je oprávněn si je odvézt. Na základě dohody smluvních stran se jedná o klimatizaci, vybavení kuchyněk a osvětlovací tělesa, která však budou před předáním prostor nahrazena ze strany nájemce funkční (tj. dostatečné osvětlení prostor zajišťující) náhradou.

Čl. 2 **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání následující místnosti: č. 202 o výměře 9,70 m², č. 205 o výměře 19,22 m², č. 206 o výměře 14,92 m², č. 207 o výměře 14,80 m², č. 208 o výměře 16,79 m², č. 209 a 210 o výměře 31,17 m², č. 211 o výměře 33,16 m², č. 212 o výměře 11,66 m², č. 214 o výměře 22,52 m², č. 215 a 216 o výměře 30,50 m², č. 218 o výměře 31,32 m², č. 219 o výměře 22,07 m², č. 220 o výměře 14,18 m², č. 221 o výměře 21,48 m² a č. 222 o výměře 22,20 m² umístěné ve třetím nadzemním podlaží budovy na adrese Senovážné náměstí 977/24, Praha 1, Nové Město. Schéma prostor s vyznačením čísel pronajatých kanceláří je přílohou č. 1 této smlouvy. Nájemní vztah je sjednán v souladu s ustanovením § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. s ohledem na účelnější a hospodárnější využití věci při zachování hlavního účelu nemovitého objektu.
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory pouze za sjednaným účelem, jako kanceláře za účelem výkonu předmětu své činnosti, poskytování právních služeb.
3. Nájemce bere na vědomí, že užívání nebytových prostor v rozporu se sjednaným účelem nájmu může být pro pronajímatele důvodem tuto smlouvu vypovědět.
4. Nájemce je oprávněn v souvislosti s užíváním předmětu nájmu využívat společné prostory jako sociální zařízení, kuchyňky a chodbu v třetím nadzemním podlaží v souladu s jejich určením a rovněž všechny přístupové prostory.
5. Nájemce prohlašuje, že je důkladně seznámen se stavem prostor a najímá je od pronajímatele tak, jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv změny prostor ani tyto prostory přenechat do podnájmu jiným uživatelům.

6. V případě záměru nájemce zříditi třetí osobě užívací právo k předmětu smlouvy nebo jeho části ať již úplatným nebo bezúplatným způsobem, požádá nájemce pronajímatele o souhlas písemnou formou. Součástí žádosti o poskytnutí souhlasu musí být příslušné smlouvy, kterými se užívací právo má zříditi. Pronajímatel může po posouzení žádosti poskytnout nájemci souhlas se zřízením užívacího práva pro konkrétní třetí osobu. Souhrnná výše finančního plnění ve prospěch nájemce v souvislosti s případnými podnájemními vztahy nesmí přesáhnout výši nájemného sjednaného na základě této smlouvy. Porušení tohoto ujednání se považuje za hrubé porušení nájemní smlouvy.
7. Nájemce je povinen umožnit volný přístup do společných prostor a jemu nepronajatých místností podle rozhodnutí pronajímatele a správce budovy.

Čl. 3

Nájemné a úhrada za služby

1. Za užívání pronajatých prostor podle této smlouvy se sjednává nájemné, jehož výše je určena dohodou smluvních stran. Za období od 1. ledna 2021 do 30. listopadu 2021 tato sjednaná výše činí 873 719,- Kč (osmsetšedesátřítisícšedemsetdevatenáct korun českých). Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši 79 429,- Kč (sedmdesátdevět tisíc čtyřicetadvacetdevět korun českých).
2. Nájemné je splatné předem, vždy nejpozději do patnáctého dne měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájemné platí, a to bankovním převodem na účet pronajímatele č. 19 - 821001/0710.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné může být zvýšeno v souladu s mírou inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to v případě, že by nájemní vztah byl prodloužen nad rámec roku 2021, tj. hypoteticky poprvé od 1. ledna 2022.
4. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor, jako např. vodné, stočné, otop, osvětlení a úklid společných prostor budovy apod. (dále jen „služby“). Výčet poskytovaných služeb včetně výše měsíčních záloh na úhrady za služby (dále jen „zálohy na služby“) je uveden v měsíčním předpise zálohových plateb, vystavený správcem budovy. Zálohy na služby jsou splatné předem, vždy nejpozději do patnáctého dne měsíce předcházejícího měsíci, za který se zálohy na služby platí, a to bankovním převodem na účet správce, společnosti Pragocongress s. r. o., IČ 25700669 se sídlem Senovážné náměstí 977/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, číslo účtu 26010000000000000000, VS . Měsíční předpis zálohových plateb činí k 1. lednu 2021 celkem 22 200,- Kč.
5. Vyúčtování záloh na služby provede správce k poslednímu dni užívání pronajatých prostor. Součástí vyúčtování bude i stanovení splatnosti přeplatku nebo nedoplatku.
6. Správce je oprávněn jednostranně změnit způsob výpočtu úhrady za služby a výši záloh na služby, jestliže dojde ke změně právních předpisů upravujících způsob výpočtu úhrady za služby, ke změně ceny poskytovaných služeb jejich dodavateli, ke změně rozsahu nebo kvality poskytovaných služeb, s čímž nájemce souhlasí a zavazuje se platit takto změněné úhrady a zálohy za služby počínaje měsícem, ve kterém mu bude správcem písemně oznámena jejich nová výše.

Čl. 4 Kauce

1. Pronajímatel si do doby ukončení nájemního vztahu ponechá částku ve výši 125 000,- Kč (stodvacetpěttisíc korun českých), která mu byla převedena předchozím pronajímatelem, Městskou částí Praha 1.
2. Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel si kauci po dobu trvání nájemního vztahu ponechá jako jistinu na úhradu pohledávek, které mu mohou vzniknout za nájemcem na základě této smlouvy, tj. zejména na úhradu dlužného nájemného, úhradu služeb a záloh na služby, úhradu i v budoucnu splatných peněžitých sankcí dle této smlouvy (včetně smluvních pokut sjednaných v této smlouvě), náhradu nákladů hrazených pronajímatelem za nájemce, náhradu škody apod.
3. V případě, že se nájemce ocitne v delším než čtrnáctidenním prodlení s placením kterékoli platby vyplývající z této smlouvy, je pronajímatel oprávněn započíst všechny své k danému datu splatné pohledávky vůči nájemci z kauce.
4. Smluvní strany prohlašují, že na základě ustanovení § 2254 odst. 2 NOZ ve spojení s § 1802 NOZ bude kauce (jistota) vrácena nájemci v době ukončení nájemního vztahu s nulovými úroky. Pronajímatel coby organizační složka státu výrazně omezená ve svém nakládání s finančními prostředky kogentními právními předpisy drží finanční prostředky, které mají zajišťovací účel, na zvláštním účtu, nejedná se tak o situaci obdobnou poskytnutí bezúročného úvěru. Smluvní strany navíc při narovnání práv a povinností v této věci vycházejí z původních podmínek vypořádání kauce, které byly ujednány předchozím pronajímatelem a za platnosti starého občanského zákoníku (zákon č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů). Smluvní strany tak souhlasně prohlašují, že toto ujednání není v neprospěch nájemce a nepředstavuje jednostranné zhoršení jeho právního postavení.

Čl. 5 Doba nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou a to od 1. ledna 2021 do 30. listopadu 2021. Smluvní strany se dohodly, že o možnostech a podmínkách případného prodloužení doby nájmu se budou vzájemně informovat v měsíci dubnu 2021.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že k opětovnému sjednání smlouvy nedojde tím, že nájemce by předmět smlouvy užíval i po uplynutí sjednané doby a pronajímatel by jej do jednoho měsíce nevyzval, aby předmět nájmu odevzdal.

Čl. 6 Skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby podle odstavce 1. článku 5 této smlouvy;
 - b) písemnou dohodou smluvních stran, nájem skončí k dohodnutému dni;
 - c) písemnou výpovědí;
 - d) odstoupením od smlouvy;
 - e) zánikem pronajímatele nebo nájemce;
 - f) zánikem nebytového prostoru.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu. V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn ukončit okamžitě užívací vztah, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
3. Výpovědní lhůta činí pro obě smluvní strany tři měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Ke dni ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen předat vyklizený pronajímaný prostor pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání prostoru bude sepsán protokol podepsaný oběma smluvními stranami.
5. Pokud nájemce po skončení nájemního vztahu řádně nepředá vyklizený prostor pronajímateli nejpozději v den následující po dni, kterým byl ukončen nájem, je pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení prostoru svépomocí, a to na náklady nájemce. Pronajímatel je v takovémto případě oprávněn překonat veškeré překážky bránící mu vstupu do předmětných prostor, sám je vyklidit a movité věci nájemce umístit v jiném prostoru, to vše na náklady nájemce. S tímto výše uvedeným postupem nájemce výslovně souhlasí, což stvrzuje podpisem této smlouvy.
6. V případě prodlení nájemce s vyklizením a řádným předáním prostor pronajímateli uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč (tisíc korun českých) za každý, byť i započatý den prodlení s vyklizením a předáním prostor pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná následující den po vzniku nároku na její zaplacení. Tímto ujednáním není dotčen nárok pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

Čl. 7

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu pronajatých prostor, a to po předchozím oznámení nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen pronajímateli kontrolu umožnit.
2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci. Smluvní strany berou na vědomí, že s ohledem na § 42 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., není možné, aby nájemce provedl jednostranný zápočet vůči pronajímateli ve smyslu § 2208 odst. 2 NOZ.
3. Nájemce je povinen prostory udržovat v řádném stavu a v souladu s touto smlouvou. Zavazuje se po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad pravidelný úklid a veškeré drobné opravy (např. výměna žárovek) a běžnou údržbu pronajatých prostor.
4. Nájemce odpovídá za zajištění součástí pronajatých prostor i za zajištění vybavení, zařízení a ostatních vnesených věcí. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení pronajatých prostor, jakož i na vybavení nájemce neodpovídá, pokud byly způsobeny vyšší mocí či třetí osobou.
5. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na pronajatém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob v souvislosti s provozováním činnosti nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v souvislosti s provozováním činnosti nájemce nebo s jeho vědomím, se nájemce zavazuje odstranit

na své náklady. Po celou dobu trvání nájemního vztahu se nájemce zavazuje mít uzavřené k tomu účelu přiměřené pojištění, a to z hlediska škody způsobené na samotném vybavení, tak i z hlediska možné škody, která může být způsobena na majetku pronajímatele

6. Nájemce je povinen oznámit správci budovy nutnost oprav, které nespádají do povinnosti nájemce ve smyslu odst. 3. tohoto článku, neprodleně po vzniku závady, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.
7. Nájemce je povinen užívat prostory v souladu s jejich určením tak, aby nedocházelo k nepřiměřenému opotřebením prostor a jejich vybavení, udržovat pořádek, čistotu a neskladovat v budově žádné předměty.
8. Nájemce nesmí svou činností jakkoli omezovat ostatní uživatele v budově.
9. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání budovy. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance nájemce a na třetí osoby, kterým nájemce umožní přístup do budovy. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných právních předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
10. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho údajů, zejména změnu sídla, a to nejpozději do jednoho týdne poté, kdy tato změna nastala.
11. Nájemce je oprávněn umístit své sídlo na adresu budovy, v němž se pronajatý prostor nachází. Tento souhlas se uděluje na dobu trvání nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou. Nájemce je povinen změnit adresu sídla jejím výmazem z příslušného rejstříku do šedesáti dnů ode dne skončení předmětného nájemního vztahu. Za den splnění této povinnosti se považuje den, ke kterému byl proveden výmaz adresy budovy jako sídla nájemce z příslušného rejstříku. V případě porušení této povinnosti ze strany nájemce je pronajímatel oprávněn uplatnit na nájemci smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč (pěttisíc korun českých) za každý, byť i započatý týden prodlení se splněním této povinnosti.
12. Nájemce je povinen platit závazky vyplývající z této smlouvy řádně a včas. V případě prodlení je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení dle platných právních předpisů.
13. V případě, že nájemce zřídí užívací právo k předmětu nájmu nebo jeho části třetí osobě mimo postup podle ustanovení odstavce 6. článku 2 této smlouvy, tedy bez souhlasu pronajímatele, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč (pěttisíc korun českých) za každý, byť i započatý měsíc zřízení takového užívacího práva za každou třetí osobu, pro kterou bylo zřízeno. Smluvní pokutu je povinen nájemce uhradit pronajímateli do 10 dnů poté, co taková situace nastala.

Čl. 8 Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a zákona o majetku státu.
2. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy budou prováděny formou písemných, vzestupně očíslovaných dodatků k této smlouvě.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv. Je vyhotovena v elektronickém originálu.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají po vzájemné dohodě na základě jejich svobodné vůle, a nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv smluvní stranu a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

Mgr. Eva Vondráčková
Digitálně podepsal
Mgr. Eva Vondráčková
Datum: 2020.12.07
10:45:17 +01'00'

.....
za pronajímatele
Mgr. Eva Vondráčková

.....
za nájemce
Mgr. Pavel Ubr

Mgr. Digitálně
podepsal Mgr.
PAVEL PAVEL UBR
Datum:
2020.12.04
L UBR 11:22:26
+01'00'

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě č.j.: MSMT-31619/2020-8

Schéma prostor s vyznačením čísel pronajatých kanceláří ve třetím nadzemním podlaží.



Seznam oprávněných uživatelů prostor:

- Duodecim s.r.o., IČO: 28179897
- Pavel Ubr, IČO: 68061463
- JUDr. Norbert Židek, IČO: 66231809
- Mgr. Šárka Matějčková, IČO: 72547375
- Mgr. Samuel Havlík, IČO: 66245222
- Mgr. Jan Vedral, IČO: 72064536
- OCCAM CONSULT s.r.o., IČO: 28955226
- OCCAM GROUP s.r.o., IČO: 06650597
- Amleton Investment s.r.o., IČO: 28364660

Umístění sídla bez práva užívání:

- CHIMERONSTE, SE, IČO: 24679402
- MVE Velký Osek s.r.o., IČO: 27254631
- Fercom, a.s., IČO: 26425378

Seznam subjektů, jimž pronajímatel předá souhlas s umístěním sídla na adrese nebytových prostor ve formě pro zápis sídla v příslušném rejstříku:

- Duodecim s.r.o., IČO: 28179897
- OCCAM GROUP s.r.o., IČO: 06650597
- Amleton Investment s.r.o., IČO: 28364660
- ADALA FOR STUDY z. s., IČO: 07479000