

Nájemní smlouva

Národní institut pro další vzdělávání (zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků), státní příspěvková organizace

Sídlo: Senovážné nám. 872/25, Nové Město, 110 06 Praha 1

IČO: 45768455

DIČ: CZ45768455

Jednající: Mgr. et Mgr. Helena Plitzová, ředitelka
(dále jen " pronajímatel ")

a

JUDr. Ctibor Janiš, advokát

Sídlo: Senovážné nám. 872/25, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 66228786

DIČ: ██████████

registrace u České advokátní komory č. 007790

Bank. spojení : ČS a.s., č.ú. 0128922389/0800

(dále jen " nájemce ")

pronajímatel a nájemce označení společně též jako „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník) a podle zákona č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, smlouvu tohoto znění:

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, příslušný hospodařit s nemovitými věcmi ve vlastnictví České republiky, mimo jiné i s domem č.p. 871 v Praze 1, Senovážné nám. 871/26, který je součástí pozemku parc. č. 548 v k. ú. Nové Město.
2. Shora uvedená nemovitá věc je zapsána 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.
3. Pronajímatel prohlašuje, že v 1. nadzemním podlaží domu čp. 871 se nacházejí prostory - 1 kancelář, označená jako místnost č. A 003, umístěná v přízemí domu čp. 871 v Praze 1, Senovážné nám. 871/26 (objekt A – zadní trakt) o výměře 14,21 m².

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory - 1 kancelář, označená jako místnost č. A 003, umístěná v přízemí (I.NP) domu čp. 871 v Praze 1, Senovážné nám. 871/26 (objekt A) o výměře 14,21 m² - viz situační plánec, který jako příloha č.1 tvoří nedílnou součást této smlouvy.

2. Nájemce bude pronajaté prostory užívat výlučně jako kancelář pro výkon advokacie v souladu s platnou právní úpravou této činnosti a etickým kodexem advokáta.

Čl. III.

Nájemné a úhrada za služby s nájmem související

1. Nájemné bylo sjednáno ve výši v místě a čase obvyklé a činí měsíčně 3.744,- Kč (slovy tříticícisedmsetčtyřicetčtyři korun českých) za veškeré pronajaté prostory.
2. Nájemné je splatné měsíčně ve výši 3.744,- Kč v termínech dle splátkového kalendáře pronajímatele.
3. Nájemné bude každoročně upravováno v závislosti na růstu spotřebitelských cen takto :
Běžné nájemné x 0,5 ročního procentuálního nárůstu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Úprava nájemného se provádí jednostranným úkonem pronajímatele - písemným oznámením zaslaným nájemci.
4. Vedle nájmu platí nájemce zálohy (resp. paušály) na úhradu služeb s nájmem spojených. Výše záloh (resp. paušálů) je stanovena ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č.2. V případě změny cenových relací za jednotlivé služby souhlasí nájemce s úpravou výše záloh (paušálů) jednostranným úkonem pronajímatele. Upravenou výši záloh (paušálů) oznámí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce je povinen hradit upravenou výši od nejbližší splatné platby na zálohy po obdržení dopisu.
5. Vyúčtování záloh za služby s nájmem spojené, pokud nejsou stanoveny paušálem, bude pronajímatelem provedeno nejméně 1 x ročně (po ukončení topné sezony) po obdržení faktur od příslušných organizací poskytujících služby. Případné nedoplatky nebo přeplatky musí být povinnou stranou zúčtovány do 14-ti dnů po předložení vyúčtování.
6. Pro případ prodloužení s úhradou nájemného, záloh za služby s nájmem spojené nebo doplatek podle vyúčtování je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci zákonný úrok z prodloužení.
7. Nemůže-li nájemce vůbec užívat v důsledku jím nezaviněných překážek předmět nájmu nebo jeho část, má právo na slevu z nájemného v plné výši nebo ve výši odpovídající poměru části předmětu nájmu, kterou nemůže užívat, k celkovému předmětu nájmu, a to v přímé závislosti na délce trvání těchto překážek. V ostatních případech ztíženého užívání předmětu nájmu dohodnou výši slevy smluvní strany zvláštní dohodou.

Článek IV.

Doba a ukončení 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 5 let**, tj. **počínaje dnem 26.4.2016 a konče dnem 25.4.2021**. Případné další prodloužení nájmu je možné po dohodě pronajímatele a nájemce za podmínek daných zákonem č.219/2000 Sb.
2. Nájemní vztah na dobu určitou skončí:
 - a) zánikem pronajaté nemovité věci,
 - b) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,

- c) dohodou pronajímatele a nájemce,
 - d) výpovědí pronajímatele, jestliže:
 - má být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - porušuje nájemce hrubě 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,
 - e) 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,
 - porušuje pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
 - f) úmrtím nájemce.
3. Pronajímatel je ve smyslu ustanovení § 27 odst.2 zák.č. 219/2000 Sb. oprávněn tuto smlouvu vypovědět nebo od smlouvy odstoupit v případě, že nájemce neplní včas a řádně své povinnosti z této smlouvy, anebo pokud pomine důvod dočasné nepotřebnosti pronajatých prostor a pronajímatel bude tyto prostory potřebovat k plnění svých úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
 4. 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.
 5. Vypovídaná smluvní strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
 6. Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 27 odst. 2) zákona č. 219/2000 Sb. výslovně dohodly na vyloučení účinků § 2230 občanského zákoníku o prodloužení nájmu.
 7. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li ke změně vlastnictví nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, nebo předmětu nájmu, není nájemce ani pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět.
 8. 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. Při prodlení nájemce s vyklizením pronajatých prostor je nájemce oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši dvojnásobku ušlého sjednaného nájemného.

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 protipožárními, hygienickými 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 5 000,- Kč za každou opravu, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Ostatní nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
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. Proveďte-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.

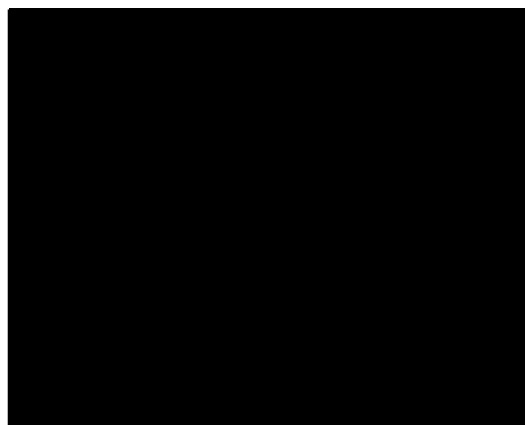
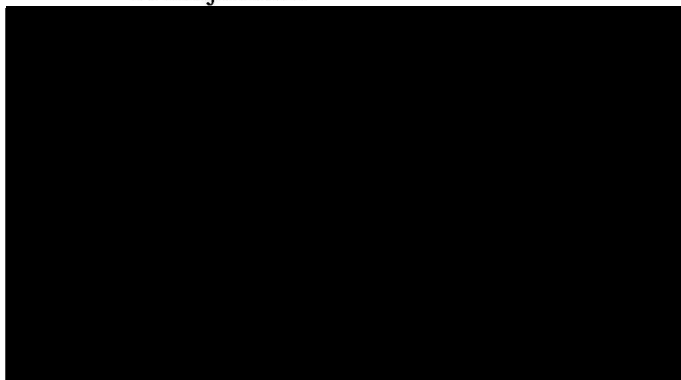
11. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou 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. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod.
13. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

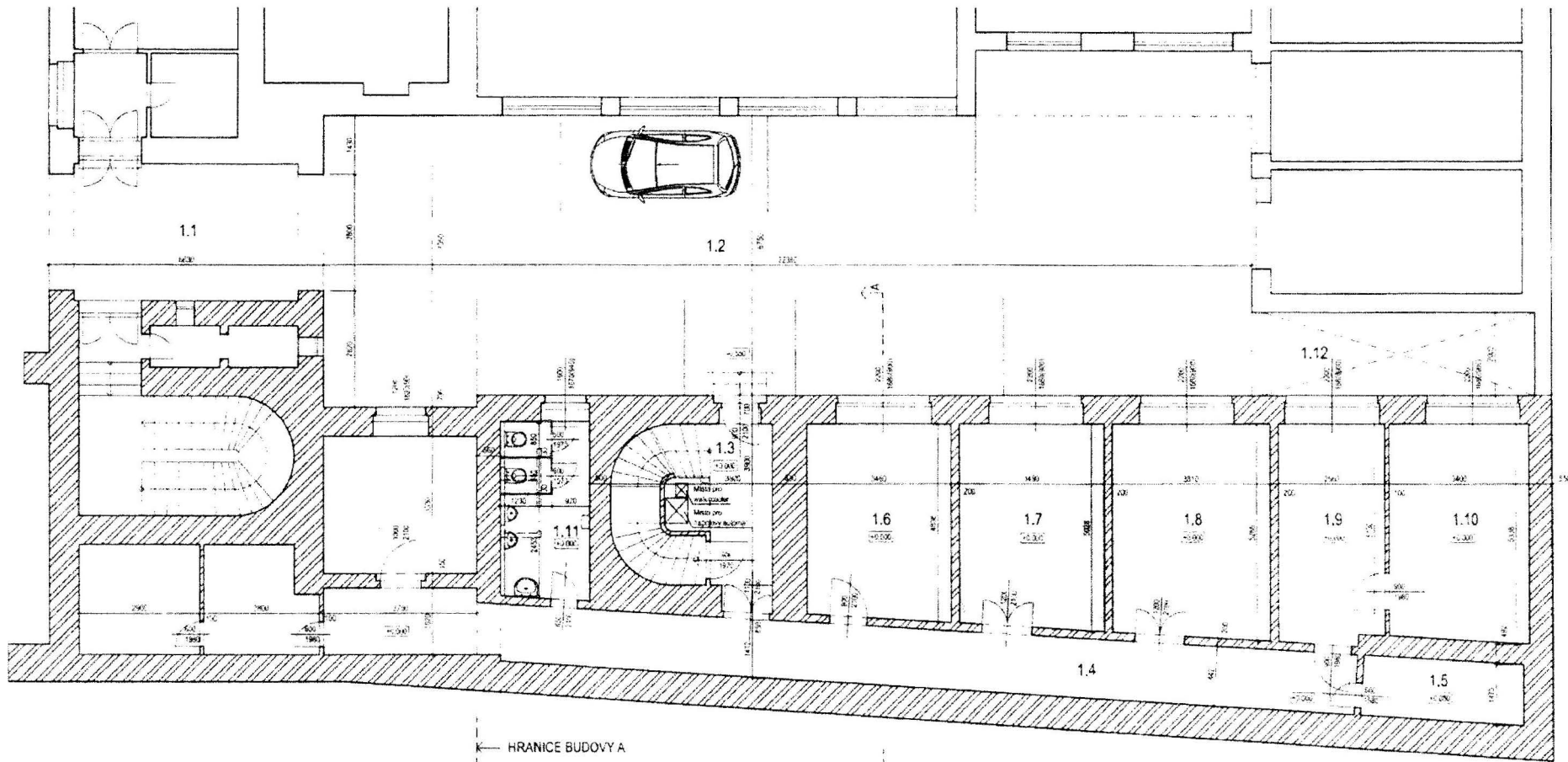
Čl. VII. Závěrečná ustanovení

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.
2. Smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 27.4.2016.
3. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. 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.
6. Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:
 - č. 1 - Situační pláněk prostor
 - č. 2 - Výpočtový list nájemného a záloh za služby

V Praze dne 25. dubna 2016

Pronajímatel:





HRANICE BUDOVY A

TABULKA MÍSTNOSTÍ - 1.NP

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
1.1	průjezd (2 od ulice)	—
1.2	dvůr	—
1.3	schodiště	15,44 m ²
1.4	chodba	36,00 m ²
1.5	technická místnost - server (pod 1.4.010m)	5,70 m ²
1.6	kancelář	16,30 m ²
1.7	kancelář	17,23 m ²
1.8	kancelář	19,80 m ²
1.9	kancelář	13,50 m ²
1.10	archiv	17,80 m ²
1.11	wc páni - 2 + kabina, 2 x prádel	9,20 m ²
1.12	prostorový přístřešek (stodoly vjezd)	—

LEGENDA MATERIÁLŮ

- STAVAJÍCÍ ZDVOU OBLÉNE OP NA MŮD
- STAVAJÍCÍ SÁDKOVLAKOVÉ KONSOLIDACE
- BOULOVANÉ KONSTRUKCE
- NOVÉ KONSTRUKCE



PRŮJEM	ÚPRAVY DISPOZICE ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY NIDV		S.P.A.D. spol. s r.o. BALBINCHOVA 22 12000 PRAHA 2 TEL.: FAX: 222 252 423 MAIL: NIK@SPINA-ATGIBRELLI.CZ	
MÍSTO	BUDOVA "A" SMLUOVANÉ N. 24 / ZDOP 115 00 PRAHA 1	ZODP. PROJEKTANT	ING. ARCH. F. P. ŘEPA	ČÍSLO ZAKÁZKY
INVESTOR	ING. ER. JALEMSKÁ 98712 11001 PRAHA 1	KRESLE	ING. ARCH. F. P. ŘEPA	300
STUPĚŇ	OKRAŠENÍ STAVBY ZAMĚŘENÍ ZMĚNA ÚZKÁKŮ	ZAMĚŘENÍ		DATA
OBSAH	PŮDORYS 1.NP NÁVRH		1:100	007



NÁRODNÍ INSTITUT PRO DALŠÍ VZDĚLÁVÁNÍ

(zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků)

Platební kalendář

Pronajímatel:

Národní institut pro další vzdělávání
(zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků)
Senovážné náměstí 25
110 00 Praha 1
IČ: 45768455
DIČ: CZ 45768455
Bankovní spojení : Komerční banka a.s.
Číslo účtu: 79530011/0100

Nájemce:

JUDr.Ctibor Janiš
Senovážné náměstí 871/26
110 00 Praha 1
IČ: 66228786

Rozpis na období od 1.4.2016 - 31.3.2017

Měsíc	Rok	Splatnost	Variabilní symbol	Částka v Kč		
				nájem	zál.služby	celkem
duben	2016	do 15.04.2016	66228786	3 744	683	4 427
květen	2016	do 15.05.2016	66228786	3 744	683	4 427
červen	2016	do 15.06.2016	66228786	3 744	683	4 427
červenec	2016	do 15.07.2016	66228786	3 744	683	4 427
srpen	2016	do 15.08.2016	66228786	3 744	683	4 427
září	2016	do 15.09.2016	66228786	3 744	683	4 427
říjen	2016	do 15.10.2016	66228786	3 744	683	4 427
listopad	2016	do 15.11.2016	66228786	3 744	683	4 427
prosinec	2016	do 15.12.2016	66228786	3 744	683	4 427
leden	2017	do 15.01.2017	66228786	3 744	683	4 427
únor	2017	do 15.02.2017	66228786	3 744	683	4 427
březen	2017	do 15.03.2017	66228786	3 744	683	4 427

