

Smlouva o nájmu č. 66 151/14

Pronajímatel: **Diplomatický servis**

Sídlo: Praha 1, Václavské náměstí 816/49
Zastoupený: **Ing. Karel BERAN**, ředitel
Zřizovatel: Ministerstvo zahraničních věcí ČR
Bankovní spojení: xxx

IČ: 00000175
DIČ: CZ00000175

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: **Spojené arabské emiráty – Velvyslanectví Spojených arabských emirátů**
Sídlo: Praha 1, Rybná 682/14
Zastoupené: **J. E. p. Mohamed Hamad Abdulla ALOMRAN ALSHAMSI**,
mimořádný a zplnomocněný velvyslanec

(dále jen nájemce)

uzavírají podle § 2201 a následující, oddíl 3, pododdíl 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění a za podmínek dále sjednaných tuto smlouvu:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s níže popsáním majetkem státu na základě zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, s nemovitostmi na adrese **č. p. 730, Sibiřské náměstí 1, Praha 6**, katastrální území Bubeneč, obec Praha, zapsanými na listu vlastnictví č. 21 na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, památkově chráněné území, sestávajícími se z:

- **pozemku parcelní číslo 786** o výměře 379 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je **budova s číslem popisným 730** o celkové podlahové ploše 909,73 m² a garáž s umývárnou o výměře 33,1 m²

- **pozemku parcelní číslo 787** o výměře 1.051 m² (ostatní plocha - zeleň), vše v katastrálním území Bubeneč, obec Praha.

Plánek budovy tvoří *Přílohu č. 1* této smlouvy.

2. Pronajímatel prohlašuje, že pronájmu v souladu s podmínkami této smlouvy o nájmu nebrání žádná práva či nároky třetích osob.
3. Pronajímatel tímto přenechává výše uvedený předmět nájmu do výlučného nájmu nájemci. Nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Oba shodně prohlašují, že jsou seznámeni se stavem předmětu nájmu, a že jim nejsou známy žádné závady, které by bránily v jeho užívání.
4. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu, uvedený v čl. I. odst. 1. smlouvy, využívat během celé doby nájemního vztahu xxx.
5. Nájemce převezme předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1. smlouvy na základě písemného předávacího protokolu, podepsaného oběma smluvními stranami, který bude tvořit *Přílohu č. 2* této smlouvy. V předávacím protokolu bude zejména popsán stav předmětu nájmu, uveden stav měřidel energií a předány manuály pro obsluhu technických zařízení.

II. Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1. smlouvy do nájmu nájemci **na dobu určitou 8 let ode dne podepsání protokolu o předání.**
2. Při splnění zákonných podmínek uvedených v § 27 odst. 1) v návaznosti na § 27 odst. 2) zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, lze tuto smlouvu o nájmu opětovně sjednat s tímtéž nájemcem.

III. Nájemné

1. Smluvní strany sjednávají nájemné za **předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1. smlouvy** dohodou na základě ustanovení § 27 odst. 3) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, **pro rok 2016, 2017, 2018, 2019 v měsíční výši 180.000,- Kč**, slovy: jedno sto osmdesát tisíc korun českých, tj. **v roční výši 2.160.000,- Kč**, slovy: dva miliony jedno sto šedesát tisíc korun českých.
2. Pro období roku 2020 a dále je možné roční výši nájemného nově upravit písemným dodatkem, odsouhlaseným oběma smluvními stranami. Při inflaci přesahující 2% bude výše nájemného upravena o procentní míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Pronajímatel se zavazuje zaslat nájemci oznámení o úpravě nájemného dle této inflační doložky nejpozději do 31.1. příslušného roku.
3. V případě, že dodatek ke smlouvě o nájmu pro následující období bude podepsán po datu splatnosti příslušné splátky, bude příslušná splátka nájemného splatná ve výši splátky nájemného za předchozí rok. Jakýkoli přeplatek či nedoplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným upraveným v souladu s tímto článkem za období od 1. ledna běžného roku do doby sjednání dodatku o úpravě výše nájemného bude uhrazen bankovním převodem společně s nejbližší řádnou platbou nájemného.

4. Příslušné roční nájemné se nájemce zavazuje platit **ve čtvrtletních splátkách ve výši 540.000,- Kč**, slovy: pět set čtyřicet tisíc korun českých.
Výše první splátky nájemného bude s ohledem na počátek smluvního vztahu uhrazena nájemcem po písemném oznámení pronajímatele do 10 dnů od účinnosti této smlouvy na účet pronajímatele.
Platby se uskuteční vždy na účet pronajímatele vedený u xxx, číslo účtu xxx, s uvedením čísla této smlouvy xxx jakožto variabilního symbolu, nejpozději **do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí**.
5. Nájemce se zavazuje hradit zvlášť spotřebu elektrické energie, plynu a odvoz odpadu na základě vystavených daňových dokladů od příslušných dodavatelů těchto energií a služeb, se kterými bude nájemce v přímém smluvním vztahu.
6. Vedle vlastního nájemného se nájemce zavazuje hradit náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. poplatky za vodné, stočné a stočné srážkových vod na základě následné fakturace pronajímatele dle obdržených daňových dokladů od příslušného dodavatele.
7. Pro včasnost platby je rozhodující den, kdy bude částka připsána na účet pronajímatele.
8. Pro případ prodloužení nájmu s jakoukoli platbou související s užíváním předmětu nájmu budou pronajímatelem účtovány úroky z prodlení v zákonné výši, kterou, stanoví příslušné vládní nařízení účinné v době prodlení, v souladu s § 1970 občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb. Právo pronajímatele odstoupit v takovém případě od této smlouvy tímto ustanovením není dotčeno.

IV. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu a udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu stanovenému touto smlouvou. Pronajímatel neponese odpovědnost za přerušení dodávky médií, nad nimiž nemá kontrolu.
2. Pronajímatel má povinnost provádět ostatní údržbu předmětu nájmu, jeho nezbytné opravy a odstranit poškození nebo vadu (s výjimkou ujednání v čl. V. odst. 3. a 4. této smlouvy) bránící řádnému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření smlouvy o nájmu strany věděly, a která nebrání užívání věci.
3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli po předchozím písemném oznámení a po předchozím souhlasu nájemce, provádět za jeho přítomnosti prohlídku předmětu nájmu tak, aby nenarušoval činnost nájemce. Nájemce je povinen takovou prohlídku umožnit.
4. Pravidelná obsluha, údržba, revize a případné opravy plynové kotelny budou prováděny pronajímatelem.
5. Pronajímatel se zavazuje provádět pravidelnou údržbu zahrady na své vlastní náklady. V případě porušení této povinnosti je nájemce oprávněn sjednat provedení této údržby třetí osobou na náklady pronajímatele.

6. Pronajímatel podle ustanovení § 70 odst. 2) zákona č. 218/2000 Sb., rozpočtová pravidla, v platném znění, může pojistit pouze majetek České republiky. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn a zavazuje se tento stav po dobu nájmu dle této smlouvy neměnit. Nepojišťuje tedy a nepojišťuje majetek vnesený do předmětu nájmu nájemcem a neodpovídá za případné škody na něm.
Z uvedeného důvodu pronajímatel doporučuje nájemci pro ochranu osob a vneseného movitého majetku uzavřít na dobu nájemního vztahu odpovídající pojištění.
7. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu využívat výhradně pro své potřeby a uvedený předmět nájmu nebo jeho části nepřenechá k užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
2. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v řádném stavu. Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav na předmětu nájmu, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce provádí na své náklady, po dobu nájmu, běžnou údržbu předmětu nájmu a drobné opravy. Pro posouzení rozsahu povinné údržby a drobných oprav se použije přiměřeně ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu, který nebude bezdůvodně odepřen a splnění případných dodatečných podmínek pronajímatele a povolení příslušných správních orgánů provádět na předmětu nájmu stavební či jiné podstatné úpravy, a to ani na svůj náklad.
5. Nájemce se zavazuje, že bude umožňovat pověřeným pracovníkům vstup do objektu ke kontrole a obsluze kotelny, a to v topné sezóně 3x týdně, mimo topnou sezónu 1x týdně, dále dle dohody. V případě, že nájemce neumožní přístup do kotelny a k ohřevu TUV a pronajímatel nebude tak moci zajistit bezpečný provoz zařízení, bude nájemce plně odpovídat za případné škody na majetku pronajímatele, vzniklé v této souvislosti.
6. Nájemce se zavazuje používat celý předmět nájmu a jeho technická zařízení tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. Nájemce je povinen dodržovat veškerá bezpečnostní opatření a technické normy pro provoz předmětu nájmu. V případě vzniku škody zaviněné nájemcem je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu. Nájemce se zavazuje odstranit na své vlastní náklady závady a poškození na předmětu nájmu, které sám způsobil, popř. osoby, které se s jeho souhlasem na předmětu nájmu zdržují. Neprovede-li nájemce tuto povinnost, odstraní škody na náklady nájemce pronajímatel.

7. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí v čistotě a pořádku v souladu s platnými právními předpisy, zejména se zákonem o pozemních komunikacích, zákonem o státní památkové péči, zákonem o ochraně ovzduší, zákonem o odpadech, zákonem o ochraně přírody a krajiny, zákonem o požární ochraně a dodržovat veškeré ekologické a hygienické předpisy.
8. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
9. Trvalé porosty jsou součástí pozemků a jsou ve vlastnictví pronajímatele. Zeleň na nezastavěných plochách předmětu nájmu je nájemce povinen v nejvyšší možné míře zachovat a náležitě ochraňovat před poškozením. Nájemce není oprávněn provádět na zahradě žádné úpravy a je povinen řídit se pokyny zahradnické společnosti. Nájemce se zavazuje, že bude umožňovat vstup na zahradu za účelem pravidelné údržby zahrady, která bude prováděna pronajímatelem, respektive jím pověřenou odbornou firmou, a to nejméně 1x týdně s výjimkou zimního období.
10. Nájemce má právo po předchozím písemném upozornění pronajímatele odstranit v nezbytné míře závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud pronajímatel tuto svou povinnost nesplní.
11. Nájemce je povinen vstoupit do přímého smluvního vztahu s dodavatelem elektrické energie, plynu a se společností zajišťující odvoz odpadu, a to do 10 dní po převzetí předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje, že bezodkladně zašle pronajímateli na vědomí kopie uzavřených smluv s příslušnými dodavateli.
12. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje uvést předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení v důsledku jeho užívání, a předat předmět nájmu nepoškozený, vyklizený, vymalovaný, v čistém stavu a se všemi klíči. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, učiní tak pronajímatel na náklady nájemce. O stavu, v jakém byl předmět nájmu předán zpět pronajímateli, bude sepsán protokol, který zástupci obou smluvních stran podepíší.

VI. Zánik nájmu

Nájemní vztah založený touto smlouvou končí:

1. *uplynutím* doby nájmu podle čl. II. odst. 1. této smlouvy.
2. ke dni xxx. Nájemce je povinen tuto skutečnost xxx oznámit pronajímateli.
3. *dohodou*: kdykoli na základě písemné dohody obou smluvních stran.
4. *zánikem předmětu nájmu*
 - a) zanikne-li předmět nájmu zcela, nájem skončí dnem zániku;
 - b) zanikne-li předmět nájmu zčásti, je nájemce oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud neuplatnil právo na slevu z nájmu.

5. výpovědi:

a) ze strany pronajímatele s výpovědní dobou

- (1) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
- (2) má-li být předmět nájmu vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s ním naložit tak, že ho nebude možné vůbec užívat;
- (3) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu;
- (4) dá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě;
- (5) pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti dané touto smlouvou.

b) ze strany pronajímatele bez výpovědní doby

- (1) provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele a neuvede věc do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá;
- (2) užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci;
- (3) porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí pronajímateli značnou újmu, zejména nezaplatil-li nájemné za dobu alespoň 3 měsíců, poškozují-li předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno;
- (4) pokud přestanou být plněny podmínky ustanovení § 27 odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění.

c) ze strany nájemce s výpovědní dobou

- (1) změnil-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

d) ze strany nájemce bez výpovědní doby

- (1) ztěžuje-li vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání předmětu nájmu;
- (2) jedná-li se o takovou opravu předmětu nájmu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat;
- (3) stane-li se předmět nájmu nepoužitelný k ujednanému účelu a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce;
- (4) porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu nájemci;
- (5) neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá.

Výpovědní lhůta pro písm. a) a c) tohoto odstavce je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni doručení výpovědi. Výpověď je účinná, je-li písemná a prokazatelně doručena druhé smluvní straně.

Výpověď bez výpovědní doby pro písm. b) a d) je účinná následující den po doručení, je-li písemná a doručena druhé smluvní straně. Vypovězená smluvní strana je povinna předat předmět nájmu do 3 dnů od doručení výpovědi.

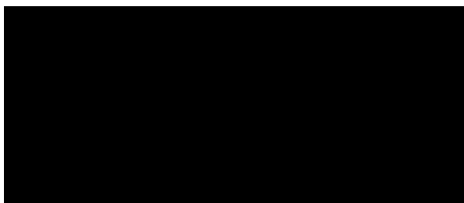
6. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, uniožní nájemce předmětu nájmu, který má být znovu pronajat, zájemci o nájem přístup k předmětu

nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva o nájmu a vztahy z ní vyplývající se ve všech ohledech řídí a bude vykládána v souladu s platným právním řádem České republiky a podléhá jurisdikci soudů České republiky.
2. Tato smlouva o nájmu je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech v jazyce českém, anglickém a arabském, přičemž pronajímatel i nájemce obdrží každý po dvou vyhotoveních smlouvy od každé jazykové verze. Drobné rozdíly překladu budou interpretovány tak, aby byl dán správný smysl celkovému úmyslu smluvních stran. V případě kolize mezi českým, anglickým a arabským zněním bude určující znění české.
3. Jakékoliv změny této smlouvy o nájmu nebo dodatky k ní budou platné, pokud budou učiněny písemnou formou a podepsány oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva o nájmu nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami. Účinnost této smlouvy nabývá dnem podepsání protokolu o předání.
5. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s textem této smlouvy a že tato smlouva byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy pod tuto smlouvu.

V Praze dne: 07-09-2016



DIPLOMATICKÝ SERVIS
Václavské náměstí 49/816
P. O. BOX 386
111 21 Praha 1
IČ: 00000175

-08-

V Praze dne:

