



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

-08-

Smlouva o nájmu č. 66 315/4

Pronajímatel: Diplomatický servis, příspěvková organizace
Praha 1, Václavské náměstí 816/49
Zastoupený: Ing. Martin Pohl, ředitel
Zřizovatel: Ministerstvo zahraničních věcí ČR
Bankovní spojení: xxx

IČ: 00000175
DIČ: CZ00000175
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: Velvyslanectví Argentinské republiky
Panská 6, Praha 1
Zastoupená: J.E. pan Roberto Alejandro Salafia,
mimořádný a zplnomocněný velvyslanec
(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle § 2201 a následující, oddíl 3, pododdíl 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s Vídeňskou úmluvou o diplomatických stycích a s obecným mezinárodním právem a za podmínek dále sjednaných tuto smlouvu:

Pronajímatel dále potvrzuje, že prostory budou užívány jako xxx Argentinské republiky. Argentinská republika má nárok na imunitu ve vztahu k jurisdikci a k výkonu funkce dle obecného mezinárodního práva.

I. Předmět nájmu

- Česká republika je vlastníkem nemovitostí na adrese Praha a pronajímatel je příslušný hospodařit s níže popsaným majetkem státu na základě § 9 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, s nemovitostmi na adrese xxx **Praha**, katastrální území xxx, obec Praha, evidovaný na listu vlastnictví č. xxx na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, památkově chráněné území, sestávajícími se z:
 - **pozemku parcelní číslo xxx** o výměře xxx (zastavěná plocha a nádvoří), způsob ochrany: památkově chráněné území, jehož součástí je **budova s číslem popisným xxx** o celkové podlahové ploše xxx;
 - **pozemku parcelní číslo xxx** (ostatní plocha - zeleň), způsob ochrany: památkově chráněné území;
vše v katastrálním území xxx, obec Praha.
- 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 a oba shodně prohlašují, že jsou seznámeni se stavem předmětu nájmu dle protokolu o předání, a že jim nejsou známy žádné závady, které by bránily v jeho užívání.
4. Nájemce se zavazuje, že bude nemovitosti, uvedené v čl. I. odst. 1. smlouvy, využívat během celé doby nájmu **jako xxx**. Pronajímatel v souladu s Vídeňskou úmluvou konstatuje, že místnosti mise jsou nedotknutelné a orgány přijímacího státu do nich nesmí vstoupit, leda se svolením šéfa mise.
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, počínaje dnem 1.2.2019 a končící dnem 31.1.2027.**
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, ve znění pozdějších předpisů, smlouvu o nájmu opětovně sjednat s tímtež nájemcem.

III. Nájemné

1. Smluvní strany sjednávají nájemné za **předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1. smlouvy** v souladu s ustanovením § 27 odst. 3) zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, **pro rok 2019 v roční výši 2 043 000,- Kč**, slovy: dva miliony čtyřicet tři tisíce korun českých. Nájemné za předmět nájmu je osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
2. Pro období od 1.1.2020 a dále bude roční výše nájemného nově upravena písemným dodatkem, odsouhlaseným oběma smluvními stranami. Nájemné bude stanoveno tak, že výše nájemného splatná do 31. prosince příslušného kalendářního roku bude od 1. ledna následujícího kalendářního roku upravena o procentní míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, 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 dodatečně bankovním převodem společně s nejbližší řádnou platbou nájemného.
4. Příslušné roční nájemné se nájemce zavazuje platit **ve čtvrtletních splátkách ve výši 510 750,- Kč**, slovy: pět set deset tisíc sedm set padesát korun českých. Platby se uskuteční vždy na účet pronajímatele vedený u xxx, číslo účtu xxx s variabilním symbolem xxx, nejpozději **do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí.**

Nájemné za období únor a březen 2019 uhradí nájemce na účet pronajímatele vedený u xxxy, číslo účtu xxx s variabilním symbolem xxx, ve výši 340 500,- Kč, slovy: tři sta čtyřicet tisíc pět set korun českých, nejpozději do 15.2.2019.

5. Pro včasnost platby je rozhodující den, kdy bude částka připsána na účet pronajímatele.
6. Pro případ **prodlení** s jakoukoli platbou související s užíváním předmětu nájmu sjednávají strany zákonný úrok z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zákonný úrok z prodlení je splatný každým dnem prodlení. Nájemce je povinen tento zákonný úrok z prodlení zaplatit.
7. Vedle vlastního nájemného se nájemce zavazuje hradit náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. poplatky za vodné a stočné a odvoz odpadu na základě přefakturace pronajímatele dle obdržených daňových dokladů od příslušných dodavatelů.
8. Ostatní náklady, tj. spotřebu elektrické energie a plynu se nájemce zavazuje hradit zvlášť na základě vystavených daňových dokladů od dodavatelů těchto energií a služeb, se kterými bude nájemce v přímém smluvním vztahu.

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 pronajímatel kontrolu.
2. Pronajímatel má povinnost odstranit závady (mimo ty, které jsou ujednány v čl. V. odst. 3. této smlouvy) bránící řádnému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen.
3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli po předchozím písemném oznámení a s předchozím souhlasem šéfa mise provádět za přítomnosti nájemce kontrolu předmětu nájmu a nájemce je povinen takovou kontrolu 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.
6. Pronajímatel podle ustanovení § 70 odst. 2) zákona č. 218/2000 Sb., rozpočtová pravidla, ve znění pozdějších předpisů, může pojistit pouze majetek České republiky. Nepojišťuje tedy a neručí za majetek vnesený do předmětu nájmu nájemcem. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn a zavazuje se tento stav po dobu nájmu dle této smlouvy neměnit. Z uvedeného důvodu pronajímatel doporučuje nájemci pro ochranu osob a vneseného movitého majetku uzavřít na dobu nájemního vztahu odpovídající pojištění.

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.

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 se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět na své náklady po dobu nájmu úklid, péči a běžnou údržbu předmětu nájmu sestávající se z jeho udržování a čištění, které se provádějí obvykle při jeho delším užívání. Nájemce se dále zavazuje zajišťovat na své náklady drobné opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny sifonů, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, ventilátorů, digestoře, mísících baterií, sprch, toalet, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, varných desek, pečících trub, kuchyňských sporáků, kuchyňských linek, vestavěných přístavěných skříní.To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele 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. V případě pronajímatelem schválených investic vložených nájemcem do předmětu nájmu nemá nájemce vůči pronajímateli žádných nároků, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
5. S předchozím souhlasem xxx, se nájemce 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 zodpovídat za případné škody na majetku pronajímatele, vzniklé v této souvislosti.
6. Dále se nájemce zavazuje, že umožní pronajímateli kdykoli po písemném vyrozumění a s předchozím souhlasem xxx přístup do předmětu nájmu pro účely pravidelné kontroly, popř. údržby a opravy. Jedná se o zajišťování všech revizí a kontrol stanovených právním řádem České republiky (požární ochrany, elektro, plyn, apod.). V případě jakékoliv havárie se nájemce zavazuje k okamžitému zpřístupnění předmětu nájmu. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování.
7. 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.
8. 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.

9. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
10. Trvalé porosty jsou součástí pozemků. 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 osoby pověřené údržbou zahrady. Nájemce se zavazuje, že bude umožňovat vstup na zahradu na základě předchozího oznámení pronajímatele a souhlasu xxx za účelem pravidelné údržby zahrady, která bude prováděna pronajímatelem, respektive jím pověřenou odbornou osobou, a to nejméně 1x týdně s výjimkou zimního období, které trvá od 1.12. do 31.3.
11. 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.
12. Nájemce je povinen vstoupit do přímého smluvního vztahu s dodavatelem elektrické energie a plynu, a to do 10 pracovních dní po převzetí předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje, že bezodkladně zašle pronajímateli na vědomí kopie uzavřených smluv s příslušnými dodavateli.
13. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje uvést předmět nájmu minimálně do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a předat předmět nájmu nepoškozený, vyklizený, 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.
14. Nájemce má právo na xxx v předmětu nájmu uvedeném v čl. I. odst. 1. této smlouvy.

VI. Skončení nájmu

Nájemní vztah založený touto smlouvou končí:

1. *uplynutím* doby nájmu podle čl. II. odst. 1. této smlouvy.
2. ke dni *ukončení diplomatické mise* nájemce v České republice. Nájemce je povinen tuto skutečnost o ukončení diplomatické mise v České republice neprodleně oznámit pronajímateli.
3. pokud přestanou být plněny podmínky ustanovení § 27 odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a to s okamžitou účinností. Pronajímatel je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit nájemci.
4. *dohodou*: kdykoli na základě písemné dohody obou smluvních stran.
5. *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.

6. 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, poškozuje-li předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno;

c) ze strany nájemce s výpovědní dobou

1. změní-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 dodatečně 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.

7. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám a s předchozím souhlasem xxx umožní 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. Vysílací stát a xxx jsou osvobozeni od všech daní a dávek, celostátních, oblastních nebo místních, pokud jde o xxx, jejichž jsou nájemci, ledaže se jedná o poplatky představující úplatu za služby skutečně prokázané.
2. Tato smlouva o nájmu a vztahy z ní vyplývající se ve všech ohledech řídí platným právním řádem České republiky, bude vykládána v jeho souladu a podléhá soudní pravomoci soudů České republiky bez omezení platnosti ustanovení Vídeňské úmluvy o diplomatických vztazích a obecného mezinárodního práva.
3. Tato smlouva o nájmu je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech v jazyce českém a dvou stejnopisech v jazyce anglickém; v případě sporů je český stejnopis vždy rozhodnější. Pronajímatel i nájemce se však dohodli, že jakékoli spory nebo neshody, které případně vzniknou, a které se budou týkat kteréhokoli ustanovení, výkladu, záležitosti nebo věci související s touto smlouvou o nájmu budou primárně řešeny smírně, a to mezi pronajímatelem a nájemcem. Pronajímatel i nájemce obdrží každý po dvou stejnopisech v jazyce českém a jednom stejnopise v jazyce anglickém. Drobné rozdíly překladu budou interpretovány tak, aby byl dán správný smysl celkovému úmyslu smluvních stran. Smluvní strany se dohodly, že jednacím jazykem všech písemností bude čeština.
4. Jakékoliv změny této smlouvy o nájmu nebo dodatky k ní budou platné, pokud budou učiněny písemnou formou a podepsány oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva o nájmu nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany nepovažují skutečnosti uvedené v této smlouvě za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a informace ve smlouvě neoznačují za důvěrné. Zavazují se však, že je nebudou zneužívat ani je nepoužijí v rozporu s jejich účelem pro své potřeby.
7. 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: 03 -01- 2019

V Praze dne: 03 -01- 2019



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

-08-