



Smlouva o nájmu č. 66 321/6

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: **Peru – Velvyslanectví Peruánské republiky**
Sídlo: Praha 6, Muchova 9
Zastoupený: **J.E. paní Liliana DE OLARTE DE TORRES MUGA**,
mimořádná a zplnomocněná velvyslankyně
(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. Předmětem nájmu jsou nemovitosti na adrese **Praha** katastrální území xxx, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví xxx na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, památkově chráněné území, sestávající se z:
 - **pozemku parcelní číslo xxx** o výměře xxx (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je **budova s číslem popisným xxx**;
 - **pozemku parcelní číslo xxx** (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je xxx;
 - **pozemku parcelní číslo xxx**, vše v katastrálním území xxx, obec Praha.
2. Pronajímatel je příslušný hospodařit s výše popsaným majetkem státu v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění.
3. Pronajímatel prohlašuje, že pronájmu v souladu s podmínkami této smlouvy o nájmu nebrání žádná práva či nároky třetích osob.

4. 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, kromě závad uvedených v protokolu o předání, které by bránily v jeho užívání.
5. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu, uvedený v čl. I. odst. 1. smlouvy, využívat během celé doby nájemního vztahu **jako xxx**.
6. Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1. smlouvy byl nájemci předán na základě Protokolu o předání ze dne 27.8.2001 a nájemcem řádně užíván. Smluvní strany se dohodly, že po podpisu této smlouvy bude vypracován písemný kontrolní protokol, podepsaný oběma smluvními stranami. V kontrolním protokolu bude zejména popsán současný stav předmětu nájmu a jeho vybavení a uveden stav měřidel energií. Tento bude tvořit *Přílohu č. 2* této smlouvy.

II. Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1. smlouvy do nájmu nájemci **na dobu určitou 8 let, a to od 1.9.2018 do 31.8.2026**.
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** na základě ustanovení § 27 odst. 3) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, **v měsíční výši 170 510,- Kč**, slovy: jedno sto sedmdesát tisíc pět set deset korun českých. Nájemné za předmět nájmu je osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
2. Pro období roku 2019 a dále může být měsíční výše nájemného pro příslušný kalendářní rok nově upravena. 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 písemné oznámení o úpravě nájemného dle této inflační doložky nejpozději do 28.2. příslušného roku. Jakékoliv další změny výše nájemného mohou být učiněny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
3. V případě, že nájemce neobdrží oznámení dle znění čl. III. odst. 2. této smlouvy do data 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 oboustranně podepsaného dodatku o úpravě výše nájemného bude uhrazen dodatečně bankovním převodem společně s nejbližší řádnou platbou nájemného.

Smluvní strany shodně konstatují, že nájemce užívá předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1. smlouvy již od 1.1.2018 do 31.8.2018 a tím uznává svůj dluh vůči pronajímateli za toto období ve výši 1 364 080,- Kč, slovy: jeden milion tři sta šedesát čtyři tisíce osmdesát korun českých. Smluvní strany konstatují, že úhrada za užívání za leden až červenec 2018 byla nájemcem již uhrazena ve výši 1 193 570,- Kč, slovy: jeden milion jedno sto devadesát tři tisíce pět set sedmdesát korun českých.

- _____

- _____

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 ve stavu zejména v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení danému užívání. 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. Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu, 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 předmětu nájmu, nebo znemožňuje-li zcela její užívání, má nájemce právo na promínutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
3. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu. Pro účely výkladu pojmů drobné úpravy a běžná údržba se použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., které tyto pojmy jinak vymezuje v souvislosti s nájmem bytu.
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 se pronajímatel s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.
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 zodpovídat za případné škody na majetku pronajímatele, vzniklé v této souvislosti. Za případnou škodu způsobenou osobami pověřenými ke kontrole dle tohoto odstavce odpovídá pronajímatel.
6. Dále se nájemce zavazuje, že umožní pronajímateli kdykoli po předchozím písemném vyrozumění přístup do předmětu nájmu pro účely prohlídek, popř. údržby a opravy. Jedná se zejména 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 sušet 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. Zejména je nájemce povinen dodržovat veškerá bezpečnostní opatření a technické normy pro provoz předmětu nájmu. V případě porušení této povinnosti a vzniku škody 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.

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 a jsou ve vlastnictví pronajímatele. Zeleň na nezastavěných plochách předmětu nájmu je nájemce povinen v nejvyšší možné míře zachovat, náležitě ochraňovat před poškozením a na své vlastní náklady provádět pravidelnou údržbu a závlahu travnatých ploch a porostů, včetně likvidace vzniklého odpadu.
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. Smluvní strany shodně konstatují, že nájemce již uzavřel přímý smluvní vztah s dodavatelem elektrické energie, plynu a se společností zajišťující odvoz odpadu.
13. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu minimálně ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to vyklizený, v čistém stavu a se všemi klíči. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, učíní tak pronajímatel na náklady nájemce. Nájemce není povinen odstraňovat úpravy schválené pronajímatelem. O stavu, v jakém byl předmět nájmu předán zpět pronajímateli, bude sepsán protokol, který zástupci obou smluvních stran podepíší.

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. *ke dni přesunutí vedoucího diplomatické mise* mimo území České republiky, aniž by byl nucen platit jakékoliv penále. Nájemce je povinen tuto skutečnost o přesunutí neprodleně písemně oznámit pronajímateli.
4. *pokud přestanou být plněny podmínky ustanovení § 27 odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění*, a to s okamžitou účinností. Pronajímatel je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit nájemci.
5. *dohodou*: kdykoli na základě písemné dohody obou smluvních stran.
6. *zánikem předmětu nájmu*
 - a) *zanikne-li předmět nájmu zcela*, nájem skoučí dnem zániku;
 - b) *zanikne-li předmět nájmu zčásti*, je nájemce oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby pokud neuplatnil právo na slevu z uájmu.

7. 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;

b) ze strany pronajímatele bez výpovědní doby

- (1) provede-li nájemce podstatnou změnu věci bez souhlasu pronajímatele a neuvede věc v přiměřené lhůtě 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 a neuposlechne písemné výzvy pronajímatele, aby předmět nájmu užíval řádně, v níž dal pronajímatel nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornil nájemce na možné důsledky neuposlechnutí výzvy;
- (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, 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;
- (2) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu;

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) uplatňuje-li třetí osoba vlastnické právo nebo jiné právo k předmětu nájmu nebo žádá jeho vyklizení a pronajímatel neposkytne nájemci dostatečnou ochranu, ačkoliv o to nájemce požádal;
- (6) 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.

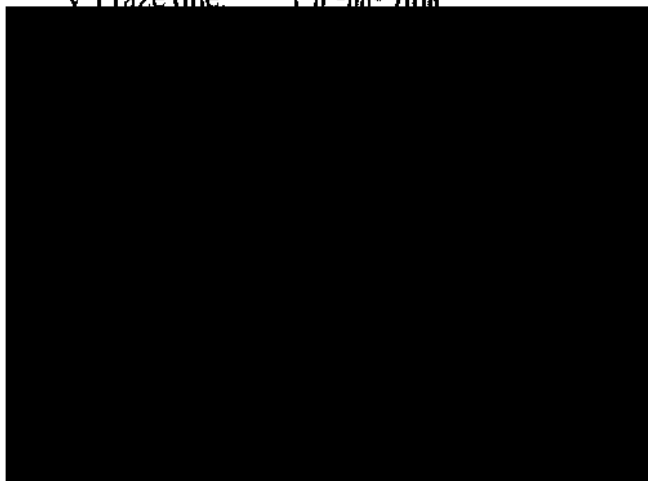
8. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce předmětu nájmu, který má být znovu pronajat, zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu

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

VII. Závěrečná ustanovení

1. 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 českém a anglickém jazyce, přičemž pronajímatel i nájemce obdrží každý po dvou vyhotoveních každé jazykové verze. V případě rozporu mezi jazykovými verzemi je rozhodující verze česká. Smluvní strany se dohodly, že jazyk všech písemností bude čeština.
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 a účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany nepovažují skutečnosti uvedené v této smlouvě za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, 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.
6. 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: 10-08-2018



V Praze dne:

Za nájemce:

