




č.j.: MSMT- 4668/2020-6

SMLOUVA O NÁJMU

nebytových prostor dle § 2193 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

Pronajímatelem

Název: Česká republika – Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy
Sídlo: Karmelitská 529/5, Malá Strana, 118 12 Praha 1
IČO: 00022985
Právně jednající: Mgr. Eva Vondráčková, ředitelka Odboru majetkoprávního a veřejných zakázek, na základě Pověření ministra školství, mládeže a tělovýchovy č.j. MSMT- 26894/2021-1 ze dne 8. října 2021
Bankovní spojení: 

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Nájemcem

Název: Omikron Group a.s.
Sídlo: Vinohradská 1597/174, 13000 Praha 3
IČO: 49710427
Zastoupená: Gabriela Janíková – člen představenstva
Zápis ve veřejném rejstříku: společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14462

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

(pronajímatel a nájemce označeni společně též jako „smluvní strany“)

Čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s následujícími nemovitými věcmi ve vlastnictví České republiky: pozemkem parc. č. 142, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Nové Město, jehož součástí je stavba č. p. 977 na adrese Senovážné náměstí 977/24, Praha 1, Nové Město.
2. Pronajímatel je ve smyslu ustanovení § 9 zákona č. 219/2000 Sb. příslušný hospodařit s nemovitými věcmi uvedenými v předchozím odstavci na základě zákona č. 364/2000 Sb., o zrušení Fondu dětí a mládeže a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a na základě pravomocného rozsudku Městského soudu v Praze, čj. 20 Co 185/2014-521, ze dne 12. června 2014 a tudíž je oprávněn přenechat nájemci předmětné prostory do užívání.

Čl. 2

Předmět a účel nájmu

1. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory sloužící k podnikání, jejichž přenecháním do užívání jiné právnické nebo fyzické osobě bude dosaženo jejich účelnějšího a hospodárnějšího využití ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 věty druhé zákona č. 219/2000 Sb.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostory v 1. patře (2. NP) budovy uvedené v Čl. 1 odst. 1, na adrese Senovážné nám. 977/24, Praha 1, Nové Město o výměře 420 m² (dále jen jako „prostory“, „Prostory“ nebo „předmět nájmu“), nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu, tak jak je sjednána touto Smlouvou.
3. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány výlučně jako kancelářské prostory developerské společnosti.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám. Nájemce potvrzuje, že obchodní prostory jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že se seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.

Čl. 3

Nájemné

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené v Čl. 2 této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši v místě a čase obvyklé na základě znaleckého posudku č. 3512-54/2019-20 - dodatek ze dne 1. 7. 2020 a činí měsíčně 262,- Kč za 1 m² pronajatého prostoru. Celková výše nájemného od 1. 10. 2022 do 31. 1. 2024 činí celkem 1.760.640,- Kč za veškeré pronajaté prostory. Pronajímatel uvádí, že není plátcem DPH a k nájemnému nebude připočtena částka DPH.
2. Nájemné je splatné měsíčně ve výši 110.040,- Kč vždy nejpozději do 15. dne měsíce, za který se nájem hradí, na účet pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje, že nebude k nájemnému účtovat DPH, pokud k tomu nebude na základě účinných právních předpisů povinen.
3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné může být Pronajímatelem každoročně k 1. lednu valorizováno procentuálně hodnotou indexu cen v tržních službách – meziroční index ČSU „L6820121 - Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - kancelář“, zveřejněného za předchozí kalendářní rok, a to pouze v případě, že tento index za předchozí rok přesáhne hodnotu 100 %, poprvé za rok 2022. O zvýšení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně.

Čl. 4

Doba nájmu

1. Nájem se ujednává na dobu určitou od 1. 10. 2022 do 31. 1. 2024.
2. Případné prodloužení nebo opětovné sjednání nájmu je možné po dohodě pronajímatele a nájemce za podmínek daných § 27 zák. č. 219/2000 Sb.

3. O prodloužení doby nájmu se nájemce zavazuje písemně požádat pronajímatele nejpozději 3 měsíce před ukončením nájmu dle této smlouvy.

Čl. 5 Kauce

Smluvní strany se v souvislosti s prodloužením nájemního vztahu současně dohodly, že pohledávka nájemce za pronajímatelem ve formě kauce ve výši 110.000,- Kč (slovy stodesettisíc korun českých) jakožto jistina na úhradu pohledávek, které mohou pronajímateli 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., nebude započítávána oproti nájemnému za měsíce srpen a září 2022, ale až teprve oproti nájemnému splatnému na konci nově ujednané doby nájmu, tj. oproti nájemnému za měsíc leden 2024. V lednu 2024 tak bude uhrazeno na účet pronajímatele nájemné ve výši 40,- Kč.

Čl. 6 Úhrada za služby

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých prostor, zejména za dodávky elektrické energie, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid, drobnou údržbu společných částí domu, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a recepční služby (dále jen „služby“).
2. Vedle nájmu je nájemce povinen hradit zálohy na úhradu služeb s nájmem spojených. Výše záloh je stanovena v měsíčním předpisu zálohových plateb. V případě změny cen za jednotlivé služby souhlasí nájemce s úpravou výše záloh jednostranným úkonem pronajímatele (či správce objektu), a to za podmínky, že zvýšení bude nájemci prokázáno. Upravenou výši záloh oznámí pronajímatel (či správce objektu) nájemci písemně, a to spolu s prokázáním takového zvýšení. Nájemce je povinen hradit upravenou výši od nejbližší splatné platby na zálohy po obdržení oznámení.
3. Vyúčtování záloh za služby s užíváním spojených bude pověřeným správcem objektu provedeno nejméně 1 x ročně (po ukončení topné sezóny) po obdržení faktur od příslušných dodavatelů poskytujících služby v souladu s platnou právní úpravou vyúčtování jednotlivých služeb. Případné nedoplatky nebo přeplatky musí být povinnou stranou zúčtovány do 30 dnů po předložení vyúčtování, a to v případě nedoplatku platbou na níže uvedený bankovní účet správce objektu a v případě přeplatku na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Pronajímatel v souvislosti s platbou záloh za služby spojených s nájmem sděluje nájemci, že podle smlouvy o zajištění správy domu, uzavřené se společností [REDAKCE] s.r.o., se sídlem [REDAKCE] 00 [REDAKCE] ICO: [REDAKCE] (správce objektu), bude nájemce výše uvedené platby za služby spojené s nájmem hradit přímo na zvláštní účet správce objektu č.ú.: [REDAKCE], který za pronajímatele vykonává jako příkazník činnosti související se správou předmětného objektu a poskytováním služeb spojených s nájmem. Pokud by došlo ke změně v osobě správce objektu v průběhu trvání smluvního vztahu, je postačující jednostranné písemné prohlášení ze strany pronajímatele.

5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli (respektive správci objektu) pouze poměrná část záloh za služby.

Čl. 7

Úpravy a opravy prostor

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor nad rámec běžné údržby a oprav dle Čl. 7 odst. 3, má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad, nebylo-li výslovně dohodnuto jinak. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvláště závažné porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.
3. Nájemce hradí, pokud není v konkrétním případě s pronajímatelem písemně dohodnuto jinak, náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel, a to do výše 10.000,- Kč za každý rok trvání nájmu (tato částka se nekumuluje).

Čl. 8

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. V případě rekonstrukce či oprav nemovitosti, ve které se pronajaté prostory nachází, řídí se postavení smluvních stran § 2210 NOZ. Smluvní strany se zavazují v takovém případě zahájit jednání ohledně přiměřené modifikace nájemního vztahu. Nájemce však nemá nárok na poskytnutí náhradních prostor ve smyslu § 2210 odst. 3 NOZ.
3. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. 2 odst. 3.), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi).
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu, dle závažnosti vady. 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 své pohledávky vůči pohledávce pronajímatele ve smyslu § 2208 odst. 2 NOZ.
5. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí

osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, a to vždy za přítomnosti nájemce a v běžných provozních hodinách nájemce, tj. od 9:30 do 17 hodin. Dále je povinen strpět přiměřená omezení v užívání v nezbytném rozsahu, související s přípravnými pracemi potřebnými pro budoucí rekonstrukci budovy.
7. Nájemce odpovídá za vybavení, zařízení a další věci jím vnesené do pronajatých prostor. Po celou dobu trvání nájemního vztahu se 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.
8. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci svých zaměstnanců i všech osob v pronajatých prostorech se pohybujících, ochrany životního prostředí, hygieny a nakládání s odpady v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
9. Případné poplatkové a daňové povinnosti spojené s podnikatelskou činností v prostorách, které jsou předmětem této smlouvy, nese nájemce.
10. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, nájemních a užívacích práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
11. Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel nemá právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zdržet movité věci, které nájemce či podnájemce v prostorech umístí.
12. Nájemce je oprávněn zařídit si pronajaté prostory nábytkem a vybavit je podle své volby.
13. Nájemce odpovídá pouze za prokazatelnou škodu vzniklou zaviněným porušením povinností a závazků vyplývajících z ustanovení této smlouvy a obecně závazných právních předpisů a neodpovídá za nepřímé škody.

Čl. 9

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran a výpovědí z důvodů stanovených touto smlouvou a zákonem.
3. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., je pronajímatel dle § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. oprávněn nájem ukončit okamžitě či písemnou výpovědí s 1-měsíční výpovědní dobou, která poběží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu podle ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., ve spojení s ustanovením § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění pronajatých prostor končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemce

v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu. Strany se rovněž dohodly na vyloučení účinků § 2315 zákona č. 89/2012 Sb.

5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení nemovité věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajatý prostor odstraněna anebo přestavěna tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor, a to i přes písemné upozornění pronajímatele s dodatečnou lhůtou ke splnění povinnosti v délce trvání alespoň 10 pracovních dnů.
8. V případech uvedených v odst. 6 - 7 činí výpovědní doba jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
9. Nejpozději v den skončení sjednané doby nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení nájemního vztahu (resp. výpovědi bez výpovědní doby), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené a v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav energií a dalších relevantních služeb dle Čl. 6 této smlouvy v souvislosti s provozem prostor.

Čl. 10 Sankce

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby, je pronajímatel (či správce objektu) oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % ročního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.
3. Za každé jednotlivé porušení povinností stanovené v Čl. 8 a 9 je pronajímatel oprávněn uplatnit kromě požadavku na zjednání nápravy i smluvní sankci ve výši 5.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 (patnácti) dní ode dne, kdy byla písemná výzva pronajímatele k jejímu zaplacení doručena nájemci, a to na účet pronajímatele sdělený nájemci v této výzvě.

Čl. 11
Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je uzavřena okamžikem jejího podpisu druhou (poslední) smluvní stranou.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
3. Smluvní strany prohlašují, že v rámci svých předchozích písemných ujednání byly vyřešeny veškeré vzájemné závazky a pohledávky, a to včetně těch souvisejících s právním nástupnictvím pronajímatele po Hl. m. Praha, resp. MČ Praha 1. To platí s výjimkou kauce, jejíž způsob vypořádání je stanoven v čl. 5 této smlouvy. Smluvní strany tak současně prohlašují, že vůči sobě k datu podpisu této smlouvy neevidují žádné nároky, resp. dlužné finanční částky. Pokud se pak v této smlouvě hovoří o "původním stavu" prostor, je tím míněn stav prostor k datu podpisu této smlouvy. S ohledem na výše uvedené tato smlouva do budoucna nahrazuje předchozí písemná ujednání mezi smluvními stranami.
4. Je-li či stane-li se některé ustanovení smlouvy v budoucnu neplatné či nevymahatelné, nemá tato skutečnost vliv na celkovou platnost smlouvy.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 pare s platností originálu. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu či v tisni. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 21.9.2022



Mgr. Eva Vondráčková
ředitelka Odboru majetkoprávního
a veřejných zakázek

V Praze dne 20.9.2022



Gabriela Janíková
člen představenstva

Ověření - legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 115QS3N tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:

[REDACTED]

Praha 1, dne 20.09.2022

[REDACTED]

[REDACTED]