



Smlouva o nájmu č. 66 373/4

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: **Malajsie**
Na Zátorce 675/30, Praha 6
Zastoupená: **J.E. paní Zanariah ZAINAL ABIDIN,**
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. Česká republika je vlastníkem nemovitostí na adrese Praha a pronajímatel je příslušný hospodařit s níže popsáním majetkem státu na základě § 9 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, s nemovitostmi na adrese **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, jehož součástí je budova s číslem popisným xxx**
- **pozemku parcelní číslo xxx**
vše v katastrálním území xxx, obec Praha.

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 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**.
5. Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1. smlouvy byl nájemci předán na základě Protokolu o předání ze dne 15.5.2013 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 5 let, počínaje dnem 1.9.2018 a končící dnem 31.8.2023**.
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, 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** v souladu s ustanovením § 27 odst. 3) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, **pro rok 2018 a 2019 v roční výši 3 300 000,- Kč**, slovy: tři miliony tři sta tisíc korun českých, **tj. v měsíční výši 275 000,- Kč**, slovy: dvě stě sedmdesát pět tisíc 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 jednou za dva roky nově upravena písemným dodatkem podepsaným 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 dva kalendářní roky, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Pronajímatel se zavazuje zaslat nájemci oznámení o úpravě nájemného dle této inflační doložky nejpozději do 31.1. příslušného roku. Tento článek neovlivní projednání výše nájemného pro období od 1.1.2020 a dále. V případě, že smluvní strany nedosáhnou shody o výši nájemného na další období, může nájemce ukončit nájem v tříměsíční výpovědní lhůtě dle čl. VIII. odst. 6. písm. c) bod 1.
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 nově upraveným nájemným za období od 1. ledna běžného roku do doby sjednání dodatku o úpravě výše nájemného bude nájemcem uhrazen dodatečně na účet pronajímatele společně s nejbližší řádnou platbou nájemného.
4. Příslušné roční nájemné se nájemce zavazuje platit předem **ve čtvrtletních splátkách ve výši 825 000,- Kč**, slovy: osm set dvacet pět tisíc 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 září 2018 ve výši 275 000,- Kč, slovy: dvě stě sedmdesát pět tisíc korun českých bude uhrazeno nájemcem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy společně s úhradou nájemného za 4. čtvrtletí 2018, tzn. do 15.10.2018.

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. 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 na základě vystavených daňových dokladů od příslušného dodavatele.
8. Ostatní náklady, tj. spotřebu elektrické energie, plynu a odvoz odpadu se nájemce zavazuje hradit zvláště na základě vystavených daňových dokladů od dodavatelů těchto energií a služeb, se kterými je 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 přerušeni 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 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 podle ustanovení § 70 odst. 2) zákona č. 218/2000 Sb., rozpočtová pravidla, v platném znění, 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, s výjimkou případů běžného opotřebení.
Nájemce se dále zavazuje zajišťovat na své náklady drobné opravy a výměny z nedbalosti s výjimkou běžného opotřebení.
4. 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.
5. Dále se nájemce zavazuje, že umožní pronajímateli kdykoli po předchozím písemném vyrozumění přístup do předmětu nájmu pro účely pravidelné kontroly, 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 snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování.
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.
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. Trvalé porosty jsou součástí pozemků. 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.
9. 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.
10. Nájemce je v přímém smluvním vztahu s dodavatelem elektrické energie, plynu a se společností zajišťující odvoz odpadu.
11. 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.

VI. Vyšší moc

1. Pronajímatel ani nájemce se nedopustí porušení svých povinností z této smlouvy o nájmu, pokud a v rozsahu, v jakém daná smluvní strana nebude schopna plnit kteroukoli povinnost z této smlouvy o nájmu v důsledku vzniku události *Vyšší moci*. „Událostí *Vyšší moci*“ se rozumí událost, kterou dotčená smluvní strana nemůže ovlivnit, které není schopna předejít, vyhnout se jí nebo ji odstranit, včetně:
 - a) války (vyhlášené či nevyhlášené), aktů nepřátelství, invaze, ozbrojeného střetu, jednání cizího nepřítel, povstání, revoluce nebo uzurpace moci;
 - b) teroristických činů, sabotáže nebo zničení či poškození majetku způsobeného trestným činem;
 - c) jaderného výbuchu, kontaminace radioaktivními nebo chemickými látkami nebo ionizujícího záření;
 - d) tlakové vlny způsobené letadlem nebo jinými vzdušnými zařízeními letícími rychlostí zvuku nebo nadzvukovou rychlostí;
 - e) přírodních katastrof, včetně zejména, nikoli však výlučně, zemětřesení, povodní, poklesu (půdy), úderu blesku a výjimečně špatného počasí a podzemního spontánního hoření; a
 - f) vzpoury a nepokojů, stávk, výluky, dělnických nepokojů nebo jiných průmyslových (pracovních) nepokojů ovlivňujících plnění této smlouvy o nájmu, které nebudou zaviněny smluvními stranami a které způsobí, že některá smluvní strana nebude schopna plnit své povinnosti z této smlouvy o nájmu.
2. V případě, že nastane událost *Vyšší moci* a některá smluvní strana nebude z tohoto důvodu schopna splnit kteroukoli ze svých povinností z této smlouvy o nájmu (nebo její část), vyrozumí tato smluvní strana druhou smluvní stranu bezodkladně o tom, že nastala tato událost *Vyšší moci*, a uvede všechny podrobnosti a následky této události.
3. Pokud bude kterákoli smluvní strana považovat událost *Vyšší moci* za natolik závažnou nebo trvající tak dlouho, že tím bude v podstatě zmařen původní smysl této smlouvy o nájmu, je dotčená smluvní strana oprávněna tuto smlouvu o nájmu ukončit písemnou výpovědí danou druhé smluvní straně alespoň jeden (1) měsíc předem.

VII. Diplomatičké klauzule

1. V případě, že vláda Malajsie získá nebo postaví v České republice jinou nemovitou věc pro účely užívání nájemcem nebo úředníkem, který pronajaté prostory užívá, bude nájemce oprávněn tuto smlouvu o nájmu ukončit podáním písemné výpovědi pronajímateli tři (3) měsíce před požadovaným ukončením smluvního vztahu.

2. V případě, že úředník užívající pronajaté prostory bude vládou Malajsie přeložen na jiné místo, bude nájemci umožněno převést se souhlasem pronajímatele za těchto okolností nájem na jinou osobu za předpokladu, že na straně nájemce zůstane Malajsie, a to se stejnými podmínkami, jaké jsou stanoveny v této smlouvě o nájmu.
3. V případě, že bude nájemce nebo úředník užívající pronajaté prostory nucen odejít z České republiky z důvodu vyšší moci, které nájemce nebo daný úředník užívající pronajaté prostory nebudou schopni ovlivnit, bude nájemce oprávněn tuto smlouvu ukončit ihned.

VIII. 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., v platném znění, 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. *výpovědí*:
 - 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. dá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě;
 4. 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. 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.

7. 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.

IX. 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. Pronajímatel a nájemce konstatují, že po dobu trvání této smlouvy o nájmu případný prodej nemovitých věcí, které jsou předmětem nájmu, neovlivní nájemní vztah, a to i s ohledem na příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Tato smlouva o nájmu je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech v jazyce českém a čtyřech 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 mezi, 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 vyhotoveních od každé jazykové verze. Drobné rozdíly překladu budou interpretovány tak, aby byl dán správný smysl celkovému úmyslu smluvních stran. Smluvní strany se dohodly, že jednacím jazyk 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 dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.9.2018.
6. 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.
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.

