



## Diplomatický servis

### Česká republika -

Právní forma:

Se sídlem:

Zastoupený:

Zřizovatel:

IČO:

DIČ:

Bankovní spojení:

### Diplomatický servis

příspěvková organizace Ministerstva zahraničních věcí České republiky

Václavské náměstí 816/49, 111 21 Praha 1

**RNDr. Vladimír ZAVÁZAL, CSc.**, ředitel Diplomatického servisu

Ministerstvo zahraničních věcí České republiky

00000175

CZ00000175

xxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

### Turecko – Velvyslanectví Turecké republiky

Se sídlem: Na Ořechovce 69, 162 00 Praha 616

Zastoupený: **J. E. p. Egemen BAGIS**, mimořádný a zplnomocněný velvyslanec

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně „smluvní strany“)

uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“), v souladu s Vídeňskou úmluvou o diplomatických stycích a s obecným mezinárodním právem a za podmínek dále sjednaných tuto:

## SMLOUVU O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI č. 66 151/15

### Čl. I

#### Základní ustanovení

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí, se kterými je pronajímatel příslušný hospodařit dle § 9 ZMS.
2. Touto smlouvou o nájmu nemovité věci (dále jen „smlouva“) se za účelem potřeb nájemce - využití pro **úřední místnosti velvyslanectví** (dále jen „účel nájmu“) pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc - předmět nájmu uvedený v Čl. II k užívání na dobu podle Čl. III a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné podle Čl. IV této smlouvy.

### Čl. II

#### Předmět nájmu

1. **Předmětem nájmu jsou nemovité věci** evidované v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 21, pro katastrální území Bubeneč, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, památkově chráněné území na adrese **Sibiřské náměstí 730/1, Praha 6, a to:**

**Pozemek:**

**parcelní číslo: 786**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: památková zóna – budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území, o výměře 379 m<sup>2</sup>.

**Součástí pozemku je stavba s č. p./č. ev. 730/1 o celkové podlahové ploše 886,53 m<sup>2</sup>, včetně garáže (dále jen „budova“).**

**Pozemek:**

**parcelní číslo: 787**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň, způsob ochrany: památková zóna – budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území, o výměře 1.051 m<sup>2</sup>, včetně všech umístěných věcí.

**(dále jen „předmět nájmu“)**

Plánek předmětu nájmu je *Přílohou č. 1* této smlouvy.

1. Pronajímatel prohlašuje, že pronájmu v souladu s podmínkami této smlouvy nebrání žádná práva či nároky třetích osob a nejsou mu známy žádné závady, které by bránily v pronájmu předmětu nájmu nebo jeho užívání.
2. Pronajímatel tímto přenechává výše uvedený předmět nájmu do výlučného nájmu nájemci. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu na základě prohlídky, a že mu nejsou známy žádné závady, které by bránily v jeho užívání.
3. Nájemce převezme a pronajímatel odevzdá předmět nájmu v době ujednané na základě písemného předávacího protokolu, podepsaného oběma smluvními stranami, který bude *Přílohou č. 2* této smlouvy. V předávacím protokolu bude zejména popsán stav předmětu nájmu, včetně jeho vybavení, uveden stav měřidel energií a předány manuály pro obsluhu technických zařízení.

**Čl. III****Doba nájmu**

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci **na dobu určitou 5 let ode dne předání předmětu nájmu nájemci a podepsání protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.**
2. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu předpokládaném touto smlouvou, nejpozději do 1. listopadu 2022.
3. Užívá-li nájemce předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho nevyzve, aby předmět nájmu odevzdal, nedochází automaticky k prodloužení doby nájmu, nicméně při splnění zákonných podmínek uvedených v § 27 ZMS lze tuto smlouvu opětovně sjednat s tímtéž nájemcem.

**Čl. IV****Nájemné**

1. Smluvní strany sjednávají nájemné za předmět nájmu ve smyslu § 27 odst. 3 ZMS **pro rok 2022 a 2023 v měsíční výši 268.100,- Kč**, slovy: dvě stě šedesát osm tisíc jedno sto korun českých, tj. v **roční výši 3,217.200,- Kč**, slovy: tři miliony dvě stě sedmnáct tisíc dvě stě korun českých (dále jen „nájemné“). Nájemné za předmět nájmu je osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
2. Pronajímatel činí nesporným a prohlašuje a potvrzuje, že nájemné odpovídá obvyklému nájemného v daném místě a čase.
3. Pro období roku 2024 a dále může být roční výše nájemného nově upravena písemným dodatkem ke smlouvě zaslaným pronajímatelem. 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 písemný dodatek o úpravě nájemného dle této inflační doložky nejpozději do 31.1. příslušného roku (v opačném případě zaniká právo pronajímatele na zvýšení nájemného za daný kalendářní rok) a nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. Úpravy nájemného budou provedeny dodatkem ke smlouvě, podepsaným pronajímatelem i nájemcem. Pro rok 2023 se nevztahuje žádná úprava.

4. V případě, že nájemce neobdrží písemný dodatek dle znění Čl. IV odst. 3. 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 doručení písemného dodatku nájemci o úpravě výše nájemného bude uhrazen dodatečně na účet pronajímatele bankovním převodem společně s nejbližší řádnou platbou nájemného.
5. Příslušné roční nájemné se nájemce zavazuje platit **ve čtvrtletních splátkách ve výši 804.300,- Kč**, slovy: osm set čtyři tisíce tři sta korun českých. Výše první splátky nájemného bude s ohledem na počátek smluvního vztahu zaplacená nájemcem po písemném oznámení pronajímatele do 10 kalendářních dnů ode dne podepsání protokolu o předání na účet pronajímatele. Platby se uskuteční vždy na účet pronajímatele vedený u xxx, číslo účtu xxx, s uvedením variabilního symbolu xxx, nejpozději **do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí**.
6. Nájemce se zavazuje hradit zvlášť spotřebu elektrické energie a plynu v předmětu nájmu a odvoz odpadu na základě vystavených daňových dokladů od příslušných dodavatelů těchto energií a služeb, se kterými bude nájemce v přímém smluvním vztahu. Nájemce se dále zavazuje platit zvlášť poplatky za vodné a stočné a stočné srážkových vod (doložené a vzniklé) na základě pronajímatelem vystavených daňových dokladů, bez jakéhokoliv příplatku, s příslušnými doklady prokazujícími oprávněnost pronajímatele fakturovat příslušnou částku (dle stavu měřidel a faktury poskytovatele), a to na účet pronajímatele v předepsané lhůtě splatnosti, která nebude kratší než 14 kalendářních dnů ode dne doručení daňového dokladu.
7. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
8. Pro případ prodloužení s jakoukoli platbou související s předmětem nájmu ujednávají smluvní strany zákonný úrok z prodloužení z dlužné částky, a to v souladu s platnými právními předpisy. Úrok z prodloužení je splatný každým dnem prodloužení. Nájemce je povinen tento úrok z prodloužení zaplatit.

## **Čl. V**

### **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 přerušování dodávky plnění, nad nimiž nemá pronajímatel kontrolu.
2. Pronajímatel má povinnost provádět ostatní údržbu předmětu nájmu, jeho nezbytné opravy a odstranit poškození nebo vadu (s výjimkou ujednání v Čl. VI odst. 4. této smlouvy), zejména těch, které brání řádnému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření této smlouvy strany věděly, a která nebrání užívání věci.
3. Předmět nájmu, jako oficiální prostory Velvyslanectví Turecké republiky, používá imunity a ochrany v souladu s Vídeňskou úmluvou o diplomatických stycích z roku 1961 (dále jen „Vídeňská úmluva“). Pronajímatel je oprávněn vstoupit do budovy (pokud to umožňuje tato smlouva) pouze v době, kdy nájemce tento vstup odsouhlasí, a to pouze písemným oznámením nájemci (pro tyto účely postačí elektronické oznámení) o důvodu, nejméně 3 pracovní dny předem, který bude nájemcem odsouhlasen, vždy v přítomnosti nájemce (nebo jeho zástupce) tak, aby nenarušoval činnost nájemce. Nájemce je povinen za těchto podmínek takovou prohlídku umožnit.
4. Pravidelná obsluha, údržba, revize a případné opravy plynové kotelny a systému ohřevu vody budou prováděny pronajímatelem na jeho náklady.
5. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu nejpozději v den předání, nepoškozený, vymalovaný (vnitřní a vnější stěny), v čistém stavu, se všemi klíči a s vyměněnými koberci. Pronajímatel se zavazuje zajistit klimatizaci v bezpečnostní místnosti u vstupu do předmětu nájmu a v posledním

patře budovy (v obou místnostech), nejpozději do 1.11.2022. Pronajímatel se dále zavazuje vybudovat v budově v suterénu místnost ve formě čekárny pro hosty.

6. Pronajímatel podle ustanovení § 70 odst. 2 zákona č. 218/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, může pojistit pouze majetek České republiky. Nepojišťuje tedy a neodpovídá 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 do předmětu nájmu uzavřít na dobu nájemního vztahu odpovídající pojištění.
7. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného denního nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá (pokud není níže dohodnuto jinak).

## Čl. VI

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu využívat výhradně pro své potřeby a činnosti podle Vídeňské úmluvy a uvedený předmět nájmu nebo jeho části nepřenechá k užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (s ohledem na bezpečnost a aktivity Vídeňské úmluvy). 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, zejména ve stavu, 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, v odsouhlasené době s nájemcem, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce má právo umístit na předmět nájmu vlajku a znak Turecké republiky v souladu s článkem 20 Vídeňské úmluvy.
4. 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, včetně zařízení a vybavení, které se provádějí obvykle při jeho delším užívání, zejména pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, ventilátorů, mísících baterií, vodovodních baterií s elektronickým řízením, sprch, ohřívačů vody, bidetů, toalet, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, varných desek, kuchyňských sporáků, pečících trub, varičů, infrazářičů, kuchyňských linek, myček, praček, sušiček, mikrovlnných trub, chladniček, mrazáků, vestavěných a přistavěných skříní, zajišťuje malování včetně opravy vnitřních omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.  
Za drobné opravy se považují opravy nemovitosti a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nemovitosti a je ve vlastnictví pronajímatele.  
Nájemce se dále zavazuje zajišťovat na své náklady následující drobné opravy a výměny, jedná se zejména o:
  - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b) opravy jednotlivých vnitřních částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, opravy rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru předmětu nájmu,
  - c) výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny sifonů, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, ventilátorů, mísících baterií, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

Toto 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.

Pronajímatel se povinen předem písemně informovat nájemce, zda existují materiály historické hodnoty (mozaika, vitráže, dveře, klika, zámek, rám, atd.), o které je třeba v době předání

v nemovitosti speciálně pečovat a jakékoliv zvláštní opatření, která budou potřebná pro jejich ochranu.

5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a splnění případných dodatečných podmínek pronajímatele, která nesmí být bezdůvodně zdržována nebo zdržována a povolení příslušných dotčených orgánů státní správy provádět na předmětu nájmu stavební či jiné podstatné rozumné a oprávněné úpravy, a to ani na svůj náklad. Pronajímatel odpoví na písemnou žádost nájemce o povolení stavebních prací nebo přestavby do 15 pracovních dnů (příčemž pokud nájemce v této lhůtě neobdrží od pronajímatele žádné vyjádření, bude žádost o stavební úpravy považována na pronajímatelem schválenou). V případě pronajímatelem schválených investic vložených nájemcem do předmětu nájmu nemá nájemce vůči pronajímateli žádných nároků, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
6. Nájemce se zavazuje, že bude umožňovat pověřeným pracovníkům vstup do předmětu nájmu ke kontrole a obsluze kotelny, a to v topné sezóně i mimo topnou sezónu 1x týdně, dále dle dohody, to vše v odsouhlasené době s nájemcem. 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.
7. Dále se nájemce zavazuje, že umožní pronajímateli kdykoli po předchozím písemném či elektronickém vyrozumění, odsouhlaseném nájemcem a v jeho přítomnosti, přístup do předmětu nájmu pro účely prohlídek, popř. údržby a opravy, která bude oznámena nájemci předem. 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.
8. Nájemce se zavazuje používat celý předmět nájmu a jeho technická zařízení tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda, s výjimkou běžného opotřebení. 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 v předmětu nájmu zdržují, s výjimkou běžného opotřebení. Neprovede-li nájemce tuto povinnost, odstraní škody na náklady nájemce pronajímatel.
9. 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. Dále je nájemce povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu vycházející z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Předmět nájmu nesmí být využíván 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), kromě detergentů a paliv.
10. Nájemce zodpovídá za plnění povinností v oblasti požární ochrany v předmětu nájmu.
11. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
12. Trvalé porosty jsou součástí pozemků a jsou ve vlastnictví České republiky, pronajímatel má příslušnost hospodaření s tímto majetkem státu. Zeleň na nezastavěných plochách předmětu nájmu je nájemce povinen v nejvyšší možné míře zachovat, náležitě ochraňovat před poškozením a není oprávněn provádět na zahradě žádné úpravy bez souhlasu pronajímatele. Nájemce se zavazuje na své vlastní náklady provádět pravidelnou údržbu a závlahu travnatých ploch a porostů, včetně likvidace vzniklého odpadu.

13. Nájemce má právo po předchozím písemném upozornění pronajímatele odstranit v nezbytné míře závadu bránící řádnému užívání předmětu nájmu a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud pronajímatel tuto svou povinnost nesplní.
14. Nájemce je povinen vstoupit do přímého smluvního vztahu s dodavatelem elektrické energie, plynu a se společností zajišťující odvoz odpadu, a to do 10 pracovních dnů po převzetí předmětu nájmu a pronajímatel k tomu poskytne nájemci veškerou potřebnou součinnost.
15. Nájemce se zavazuje složit jistotu ve výši jednoměsíčního nájemného, tj. částku ve výši 268.100,- Kč, slovy: dvě stě šedesát osm tisíc jedno sto korun českých, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 10 kalendářních dnů od předání předmětu nájmu nájemci. Pronajímatel není oprávněn volně nakládat s těmito finančními prostředky (s jistotou), které budou uloženy na zvlášť k tomu zřízeném bankovním účtu pronajímatele. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci nejpozději do 30 kalendářních dnů od ukončení nájemního vztahu zpět nájemci, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši úrokové sazby dané bankovní institucí, u které jsou finanční prostředky (jistota) uloženy, za daný kalendářní rok.
16. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu v minimálně původním stavu (včetně úprav povolených pronajímatelem) s přihlédnutím k běžnému opotřebení 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.
17. V případě, že nájemce nemůže z jakéhokoliv důvodu, mimo svou kontrolu, užívat předmět nájmu nebo jeho část za účelem uájmu anebo může užívat předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část pouze omezeně, bude nájemci poskytnuta přiměřená sleva z nájemného.

## Čl. VII Skončení nájmu

Nájemní vztah založený touto smlouvou končí:

1. *Uplynutím doby nájmu podle Čl. III odst. 1. této smlouvy.*
2. *Ke dni ukončení diplomatické mise uájemce 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 ZMS, 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. *Výpověď:*
  - a) ze strany pronajímatele s výpovědní dobou
    - (1) *poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu a nezjedná nápravu do dvaceti dnů od písemného upozornění pronajímatele;*
    - (2) *je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu;*
    - (3) *dá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě;*
    - (4) *pokud nájemce neplní opakovaně řádně a včas podstatné povinnosti dané touto smlouvou a nezjedná nápravu do dvaceti dnů od písemného upozornění pronajímatele;*
  - b) ze strany pronajímatele bez výpovědní doby
    - (1) *provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá;*
    - (2) *užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se objektivně opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu v důsledku jednání nájemce a nájemce nezjedná nápravu do dvaceti dnů od písemného upozornění pronajímatele;*

- (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, nebo užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno a nezjedná nápravu do dvaceti dní od písemného upozornění pronajímatele;
- c) ze strany nájemce s výpovědní dobou
- (1) změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zjevně vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval;
  - (2) v případě, že pronajímatel odmítne žádost nájemce o provedení stavebních úprav nebo přestavby v předmětu nájmu a pronajímatel ponechá tyto požadavky bez rozumného odůvodnění;
- 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 zcela nebo částečně, 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.

7. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce může ukončit smluvní vztah dle této smlouvy výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, přičemž výpovědní lhůta v takovém případě počíná běžet následujícím dnem po dni doručení výpovědi pronajímateli. Výpověď je účinná, je-li písemná a prokazatelně doručena druhé smluvní straně. V tomto případě nebude nájemci uložena žádná pokuta ani jiná povinnost za ukončení smlouvy.
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, v době odsouhlasené nájemcem; pronajímatel písemně oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem (nejméně však tři pracovní dny).

## Čl. VIII

1. Pronajímatel ani nájemce se nedopustí porušení svých povinností z této smlouvy, 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 nepřítelce, 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, stávků, 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 (nebo její část), vyzoomí tato smluvní strana druhou smluvní stranu bezodkladně o tom, že nastala tato událost *Vyšší moci*, a uvede všechny podrobnosti a následky této smlouvy.
3. Pokud bude kterákoli smluvní strana považovat událost *Vyšší moci* za natolik závažnou nebo trvajícím tak dlouho, že tím bude v podstatě zmařen původní smysl této smlouvy, je dotčená smluvní strana oprávněna tuto smlouvu ukončit písemnou výpovědí danou druhé smluvní straně alespoň jeden (1) měsíc předem.

## Čl. IX

### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů a ZMS. Tato smlouva 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. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech v jazyce českém a dvou stejnopisech v jazyce anglickém. Pronajímatel i nájemce obdrží každý od každé jazykové verze po jednom stejnopise smlouvy. Drobné rozdíly překladu budou interpretovány tak, aby byl dán správný smysl celkovému úmyslu smluvních stran. V případě kolize mezi českým a anglickým zněním bude určující znění české. Smluvní strany se dohodly, že jednacím jazykem všech písemností bude čeština a angličtina.
4. Tato smlouva nabývá platnosti
  - a) okamžikem podpisu poslední smluvní stranou a dnem připsání částky dle Čl. VI odst. 14. této smlouvy na účet pronajímatele, přičemž rozhodujícím dnem je pozdější termín.
  - b) nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv v předepsané formě k uveřejnění bez zbytečného odkladu. Nájemce bude o tomto uveřejnění pronajímatelem informován bez zbytečného odkladu.
5. Smluvní strany nepovažují skutečnosti uvedené v této smlouvě za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., 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.
6. Smluvní strany udělují souhlas ke zpřístupnění skutečností a informací v této smlouvě, zejména smyslu zákona č. 106/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
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: 25 -10- 2022

V Praze dne: 01 -08- 2022

