

**DIPLOMATICKÝ SERVIS**

Václavské náměstí 49/816

P.O. BOX 386

111 21 Praha 1

-7-

**Smlouva o nájmu  
č. 16 321/2**

Pronajímatel: **Diplomatický servis**  
Praha 1, Václavské náměstí 816/49  
Zastoupený: **Filip KUDERA**, ředitel  
Zřizovatel: Ministerstvo zahraničních věcí České republiky  
Bankovní spojení: xxx


IČ: 00000175  
(dále jen pronajímatel)

Nájemce: **Spolková republika Německo**  
**- Velvyslanectví Spolkové republiky Německo**  
Praha 1, Vlašská 347/19  
Zastoupené: **J.E. Helmut ELFENKÄMPER**, mimořádný a zplnomocněný velvyslanec  
(dále jen nájemce)

uzavírají podle § 663 a následujících Občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., v platném znění a za podmínek dále dohodnutých tuto smlouvu.

**I. Předmět nájmu**

1. Pronajímatel vykonává na základě zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, příslušnost hospodaření k níže uvedeným nemovitostem, zapsaným v katastru nemovitostí na LV č. xxx, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území xxx, obec Praha, v památkově chráněném území, a to k:
  - objektu s číslem popisným xxx,
  - objektu s číslem popisným xxx,
  - pozemku parcelní číslo xxx,
  - pozemku parcelní číslo xxx,
  - pozemku parcelní číslo xxx,
  - pozemku parcelní číslo xxx,
  - pozemku parcelní číslo xxx.
2. Pronajímatel prohlašuje, že pronájmu v souladu s podmínkami této smlouvy o nájmu nebrání žádná práva či nároky třetích osob.

- 
4. Pronajímatel přenechává výše uvedený předmět nájmu do výlučného nájmu nájemci a oba shodně prohlašují, že jsou seznámeni se stavem předmětu nájmu a že jim nejsou známy žádné závady, které by bránily v jeho užívání.  
Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu využívat během celé doby nájemního vztahu **pro potřeby xxx**.
  5. Konstatuje se, že ke dni účinnosti této smlouvy o nájmu je předmět nájmu již nájemci předán a nájemcem řádně užíván. Součástí této smlouvy o nájmu bude *Protokol o kontrole objektu*.

## II. Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1. smlouvy do nájmu nájemci **na dobu určitou 30-ti let, a to od 15.12.2005 do 14.12.2035.**

## III. Nájemné

1. Smluvní strany sjednávají ročně výši nájemného dohodou na základě ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, a to takto:
  - **pro období od 15.12.2005 do 31.12.2005** při roční výši nájemného v částce 16.956.555,- Kč *aliquotní částku nájemného ve výši 774.896,- Kč*, slovy: sedmsetšedesátčtyřitisícosemsetdevadesátšest korun českých;
  - **pro období roku 2006** v roční částce nájemného ve výši 18.000.000,- Kč, slovy: osmnáctmilionů korun českých.

V dohodnuté částce je obsaženo **nájemné za předmět nájmu** uvedený v čl. I. této smlouvy, dále pravidelné revize komínových těles a jejich případné opravy, servisní prohlídky kotelny, výtahů a VZT, které budou prováděny pronajímatelem. Nájemce se zavazuje, že bude umožňovat pověřeným pracovníkům v běžné úřední době a po sjednání termínu a v doprovodu zástupce nájemce vstup do objektů k předmětným revizím, opravám a servisním prohlídkám. V případě, že nájemce neumožní přístup do objektů bude nájemce plně zodpovídat za případné škody na majetku pronajímatele, vzniklé v této souvislosti.

Pro období roku 2007 a pro období dalších následujících let trvání nájmu, bude roční výše nájemného nově upravena, počínaje vždy od 1.2. každého kalendářního roku dle průměrné roční míry inflace za předchozí kalendářní rok, vyhlášené Českým statistickým úřadem. Pronajímatel se zavazuje zaslat nájemci oznámení o úpravě nájemného dle této inflační doložky nejpozději do 31.1. příslušného roku.

2. Vedle vlastního nájemného se nájemce zavazuje hradit **náklady za služby** spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. poplatky za vodné a stočné na základě vystavené faktury od příslušného dodavatele Pražské vodovody a kanalizace, a.s.

Stočné srážkových vod se nájemce zavazuje hradit na základě pronajímatelem vystavené faktury s příslušnými doklady na účet pronajímatele v předepsané lhůtě.

3. Ostatní náklady, tj. spotřebu elektrické energie, plynu, odvoz odpadu a užívání telefonních stanic hradí nájemce zvlášť na základě vystavené faktury od dodavatelů těchto energií a služeb, se kterými je nájemce v přímém smluvním vztahu.
4. Příslušné roční nájemné pro rok 2006 se rozdělí na **dvanáct měsíčních splátek** ve výši **1.500.000,- Kč**, slovy: jedenmiliónpětsttisíc korun českých.  
Platby se uskuteční na účet pronajímatele xxx, č.ú.xxx, s uvedením čísla **xxx**, jakožto variabilního symbolu, nejpozději **do 15.dne příslušného měsíce**.  
První splátka nájemného za období od 15.12.2005 do 31.12.2005 ve výši 774.896,- Kč, slovy: sedmsetsedmdesátčtyřtisíceosmsetdevadesátšest korun českých, bude uhrazena na účet pronajímatele do 15.12.2005.
5. Pro včasnost platby je rozhodující den, kdy bude obnos připsán na účtu pronajímatele.
6. V případě prodlení s platbou nájemného má pronajímatel právo vyúčtovat nájemci **smluvní pokutu ve výši 3 % z dlužné částky**, a to za každý započatý měsíc prodlení, počínaje prvním dnem měsíce následujícího po termínu splatnosti platby a nájemce je povinen tuto smluvní pokutu zaplatit.

#### 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.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kdykoli po předchozím písemném upozornění kontrolu předmětu nájmu a nájemce je povinen takovou kontrolu po předchozí dohodě umožnit.
3. Pronajímatel má povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen.
4. Pronajímatel za dohledu úřadu památkové péče pečuje o ošetření všech stromů v zahradě.

#### V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu využívat výhradně pro své potřeby a uvedené nemovitosti nebo jejich části nepřenechá k užívání jiné osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
2. 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 je povinen provádět během řádného nájmu drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje tyto práce provádět tak, aby nedošlo ke škodám na restaurátorských pracích budovy (štukách, sochách, freskách, na kamenných, kovových a kovářských pracích, repre schodišti, vstupní bráně, mřížích apod.). Nátěry a malby včetně použitých materiálů musí být vždy odsouhlaseny Ústavem památkové péče. Značné nebo opakované porušení tohoto závazku je považováno za hrubé porušení smluvních podmínek a pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit.
4. Náklady na drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou upravuje nařízení č. 258/1995 Sb., vlády České republiky, kterým se provádí občanský zákoník. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu a splnění případných dodatečných podmínek pronajímatele a povolení příslušných správních orgánů provádět na předmětu nájmu stavební či jiné úpravy, a to ani na svůj náklad. V případě investic vložených nájemcem do předmětu nájmu nemá nájemce vůči pronajímateli žádných nároků, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
5. Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli kdykoli po předchozí písemné dohodě v doprovodu zástupce nájemce přístup k předmětu nájmu pro účely pravidelné kontroly, popř. údržby a opravy. Jedná se zejména o zajišťování všech reziví a kontrol stanovených právním řádem České republiky (požární ochrana, elektro, plyn, apod.), zajišťování technického stavu předmětu nájmu, odstraňování havárií a inventarizace movitého majetku. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování.
6. Nájemce se zavazuje odstranit 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 státní správě ochrany ovzduší a poplatcích za jeho znečišťování, zákonem o odpadech, zákonem o ochraně přírody a krajiny a zákonem o požární ochraně. Nájemce se zavazuje dodržovat platné právní předpisy vzhledem ke skutečnostem uvedeným v čl. I. odst. 3. této smlouvy.
8. Trvalé porosty jsou součástí pozemků a jsou ve vlastnictví pronajímatele. Zeleň na nezastavěných plochách předmětu nájmu a nádvoří je nájemce povinen v nejvyšší možné míře zachovat, náležitě ochraňovat a po celou dobu nájmu udržovat na své náklady v řádném stavu, kromě ošetření stromů (viz čl. IV. odst. 4. této smlouvy), které provádí pronajímatel.
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. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu nepoškozený, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, 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. Zánik nájmu

Nájemní poměr založený touto smlouvou zanikne:

1. *uplynutím* sjednané smluvní doby ve znění čl. II. 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. *dohodou*: kdykoli na základě písemné dohody obou smluvních stran.
4. *odstoupením od smlouvy*:
  - a) nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoli, pokud pronajímatel značně nebo opakovaně neplní řádně a včas své povinnosti nebo stane-li se předmět nájmu, aniž by nájemce porušil svoji povinnost, nezpůsobilý ke smluvenému nebo obvyklému užívání;
  - b) pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoli, dá-li nájemce předmět nájmu do podnájmu v rozporu se smlouvou;
  - c) pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoli, provede-li nájemce změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a hrozí-li v důsledku prováděných změn na předmětu nájmu značná škoda;
  - d) pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoli, pokud nájemce značně nebo opakovaně neplní řádně a včas své povinnosti, zejména tím, že bude v prodlení s placením měsíční splátky nájemného ještě tři měsíce po termínu splatnosti příslušné měsíční splátky nájemného;
  - e) pronajímatel je oprávněn kdykoli odstoupit od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění.

Odstoupením od smlouvy se smlouva o nájmu ruší od doby, kdy prokazatelně nastane událost, zakládající důvod pro odstoupení od smlouvy, čímž však nejsou dotčena zákonná práva poškozené strany.

## 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 jazyce českém, přičemž pronajímatel i nájemce obdrží po dvou.
3. Jakékoli změny této smlouvy nebo dodatky k ní budou platné, pokud budou učiněny v písemné formě a podepsány oběma smluvními stranami.

4. Tato smlouva o nájmu nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 15.12.2005.
5. Ke dni účinnosti této smlouvy o nájmu se ruší platnost Dodatku č. IX. ze dne 13.3.2006 k Nájemní smlouvě ze dne 15.12.1975.
6. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s textem této smlouvy a že tato smlouva byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy pod tuto smlouvu.

**DIPLOMATICKÝ SE**  
Václavské náměstí  
P.O. BOX 386  
111 21 Praha 1

**MINISTERSTVO FINANCÍ**  
**majetkoprávní odbor**

V Praze dne 8. prosince 2006  
Č. j.: 22/107 322/2006 – 221

**V ý j i m k o v á   d o l o ž k a**

Ministerstvo financí povoluje dnem 8. prosince 2006 podle ustanovení § 27 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, výjimku z ustanovení § 27 odst. 2 citovaného zákona – z podmínek doby užívání – ke smlouvě o nájmu č. 16 321/2, týkající se nemovitostí, specifikovaných v jejím čl. I, odst. 1, a podepsané dne 14. září 2006 Diplomatičkým servisem, zastoupeným ředitelem Filipem Kuderou a Spolkovou republikou Německo – Velvyslanectvím Spolkové republiky Německo, zastoupenou J. E. Helmutem Elfenkämperem, mimořádným a zplnomocněným velvyslancem.

Dnem povolení výjimky nabývá smlouva platnosti.

