

SMLOUVA O NÁJMU

nebytových prostor podle § 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

Pronajímatel

Název: Česká republika – Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy
Sídlo: Karmelitská 529/5, PSČ 118 12 Praha 1
IČ: 00022985

Zastoupená: Ing. Janem Peckou pověřeného zastupováním ředitele odboru majetkoprávního a veřejných zakázek, na základě Pověření ministra školství, mládeže a tělovýchovy č.j. MSMT- 5748/2023-1 ze dne 28. února 2023.

Bankovní spojení: 

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Nájemce

Jméno a příjmení: Thi Huong Giang Tran
Sídlo: Gregorova 2088/3, 148 00 Praha 4 - Chodov
IČO: 19074051

Bankovní spojení: 

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

Čl. 1


Prohlášení pronajímatele

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., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen „ZMS“) 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, č. j. 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. Předmětem nájmu je nebytový prostor – místnost č. 4 o výměře 35 m², nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy na adrese Senovážné náměstí 977/24, Praha 1, Nové Město.
2. Přenecháním výše uvedených nebytových prostor do užívání jiné právnické nebo fyzické osobě bude dosaženo jejich účelnějšího a hospodárnějšího využití ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 věty druhé ZMS.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze za účelem jeho podnikatelské činnosti, které je oprávněn vykonávat na základě živnostenského oprávnění vydaného Úřadem městské části Praha 11.
4. Nájemce se zavazuje hradit půjčitelu zálohy na úhradu služeb prostřednictvím správce objektu.
5. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu, přičemž obě smluvní strany konstatují, že nevykazuje nedostatky bránící řádnému užívání.

Čl. 3 Nájemné

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené v čl. 2 odst. 1 této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 ZMS, ve výši v místě a čase obvyklém na základě znaleckého posudku č. 3512-54/2019-20 – dodatek ze dne 1. 7. 2020 a činí měsíčně 392,- Kč za 1 m² pronajatého prostoru. Celková výše nájemného od 1. 4. 2023 do 30. 4. 2028 činí celkem 836 920,- Kč (osmsetřicetšesttisícdevětsetdvacet korun českých). Pronajímatel uvádí, že není plátcem DPH a k nájemnému nebude připočtena částka DPH.
2. Nájemné je splatné měsíčně ve výši 13 720,- Kč (třináctisíc sedmsetdvacet korun českých) vždy nejpozději do 15. dne měsíce, za který se nájem hradí, na účet pronajímatele číslo , variabilní symbol 19074051.
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 2023. O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně.

Čl. 4 Doba nájmu

1. Nájem se ujednává na dobu určitou, od 1. dubna 2023 do 31. dubna 2028.
2. Případné prodloužení nebo opětovné sjednání doby nájmu je možné po dohodě Pronajímatele a Nájemce za podmínek daných § 27 ZMS.
3. O prodloužení doby nájmu se nájemce zavazuje písemně požádat pronajímatele nejpozději 3 měsíce před ukončením nájmu dle této smlouvy.

Čl. 5 Změna nájemce

Smluvní strany se dohodly, že smluvní vztah, jakož i užívání předmětných prostor plynule navazuje na smluvní vztah s dosavadním nájemcem, [REDAKCE], končícím dne 31. 03. 2023. K předání prostor dojde dne 31. 03. 2023.

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. Nájemce bude měsíčně hradit pronajímateli zálohy na úhradu služeb souvisejících s užíváním prostor, které jsou předmětem této smlouvy. Výše záloh je stanovena v Měsíčním předpise zálohových plateb. V případě změny cen za služby souhlasí nájemce s úpravou výše záloh jednostranným úkonem pronajímatele. Upravenou výši oznámí pronajímatel cestou správce budovy nájemci písemně a nájemce je povinen hradit upravenou výši od nejbližší splatné platby záloh.
3. Vyúčtování záloh za služby bude správcem budovy provedeno 1 x ročně do konce měsíce dubna. Nedoplatky nebo přeplatky musí být povinnou stranou uhrazeny do 14 dnů po předložení vyúčtování.
4. Platby záloh bude nájemce hradit správci objektu, společnosti Pragocongress s.r.o., IČ 25700669 se sídlem Senovážné náměstí 977/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, na č. účtu [REDAKCE]. K tomu správce vystaví Měsíční předpis zálohových plateb, který činí ke dni 1. 4. 2023 celkem 6 980,- korun českých). Výše předpisu může být upravena s ohledem k ustanovení odstavce 2 tohoto článku. Zálohy budou hrazeny do 20. dne aktuálního měsíce.

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 zvlášť 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. Běžnou údržbu a drobné opravy provádí nájemce na vlastní náklady. Smluvní strany se dohodly, že pro vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy se použije Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, obdobně.

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 zákona č. 89/2012, občanský zákoník (dále jen „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 opotřebením. 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 ZMS, není možné, aby nájemce provedl jednostranný zápočet své pohledávky vůči pohledávce pronajímatele ve smyslu § 2208 odst. 2 NOZ.
5. 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 apod., Dále je povinen strpět přiměřená omezení v užívání v nezbytném rozsahu, související s přípravnými pracemi potřebnými pro budoucí rekonstrukci budovy.
6. Nájemce odpovídá za vybavení, zařízení a další věci jím vnesené do pronajatých prostor. Po celou dobu trvání nájemního vztahu se nájemce 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.

7. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci svých zaměstnanců i všech osob v pronajatých prostorách 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.
8. Případné poplatkové a daňové povinnosti spojené s podnikatelskou činností v prostorách, které jsou předmětem této smlouvy, nese nájemce.
9. 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.
10. Nájemce je oprávněn zařídit si pronajaté prostory nábytkem a vybavit je podle své volby.
11. Nájemce odpovídá 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 ujednan.
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 ZMS, je pronajímatel dle § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. oprávněn nájem ukončit okamžitě či písemnou výpovědí s 1měsíční výpovědní dobou, která pobeží 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. Neuposlechne-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 splacením 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. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem v případě ukončení své činnosti.
9. V případech uvedených v odst. 6–8 činí výpovědní doba jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
10. 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 domu) oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy.
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. Pokud se pak v této smlouvě hovoří o "původním stavu" prostor, je tím míněn stav prostor k datu podpisu této smlouvy.
2. Jakékoli změny této smlouvy je možné činit pouze prostřednictvím písemných dodatků, jež jsou podepsány oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech o 7 stranách s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.

4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly a s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí. Smlouva není uzavírána v tísni, respektive představuje svobodné vyjádření vůle smluvních stran v rámci příslušných právních předpisů a na důkaz této své svobodné vůle připojují své podpisy.

V Praze dne 30.3.2023



za pronajímatele
Ing. Jan Pecka

V Praze dne 29-3-2023



za najemce
Thi Huong Giang Tran