NÁJEMNÍ SMLOUVA

Národní pedagogický institut České republiky (zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků), státní příspěvková organizace
Se sídlem Senovážné náměstí 872/25, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 45768455
DIČ: CZ45768455
Jednající: Mgr. Ivo Jupa, ředitel
(dále jen " pronajímatel ")
a
JUDr. Ctibor Janiš, advokát, se sídlem Praha 1, Senovážné nám. 26, reg.č. u ČAK 7790
IČO: 66228786
DIČ: CZ510617369
(dále jen " nájemce ")

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník) a zákona č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, tuto

N á j e m n í s m l o u v u:

Článek I

1. Pronajímatel je na základě Opatření Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č.j.: 39711/2011-13, ze dne 19. 12. 2011, a na základě Opatření Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy, ze dne 30. října 2019, Č.j.: MSMT-33358/2019-1, kterým se vydává Dodatek č.9 zřizovací listiny, příslušný hospodařit s domem ve vlastnictví České republiky, č.p. 871 v k.ú. Nové Město, na adrese Senovážné náměstí 871/26, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dům je součástí pozemku parc. č. 548 v k.ú. Nové Město).
2. Shora uvedená nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 246 pro k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.
3. V předmětném domu se nacházejí nebytové prostory, které pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání za níže uvedených podmínek.
4. Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu pronajmout za podmínek daných zákonem. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Pronajímatel touto smlouvou výše specifikovaný předmět nájmu přenechává nájemci k dočasnému užívání za podmínek stanovených touto smlouvou a zákonem 219/2000 Sb.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, že si jej před uzavřením smlouvy prohlédl a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn podnikat v oboru, pro který si prostory najímá, tj. pro poskytování právních služeb.

Článek II.
Předmět nájmu

Předmětem nájmu jsou nebytové prostor-kancelář, označená jako místnost č. A 003, umístněná ve prvním nadzemním podlaží domu čp. 871 (budova A) o celkové výměře 15,04m^2 – viz příloha 1.

Článek III.
Účel nájmu

Najaté prostory bude nájemce využívat výlučně jako kancelářské prostory a není oprávněn prostory poskytnou do užívání třetím osobám. Najaté prostory budou využívány pro poskytovaní právních služeb pronajímateli na základě samostatné smlouvy.

Článek IV.
Doba trvání smlouvy

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, počínaje dnem 01.08.2024 do 31.12.2025. Smlouva může být prodloužena dodatkem pouze za podmínek daných zákonem č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

2. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání pronajímaného majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu, dle odst. 2 citovaného ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., ke sjednanému datu a případné další užívání pronajímaného majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.

3. Nájemní vztah uzavřený na dobu určitou skončí:
   a) zánikem pronajaté nemovité věci,
   b) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
   c) dohodou pronajímatele a nájemce,
   d) výpovědí pronajímatele, jestliže:
   - nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, má být odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
   - nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanoveními této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
   e) výpovědí nájemce, jestliže:
   - ztratí způsobilost k provozování činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
   - přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
   - pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.

3. Výpověď musí být ve všech případech písemná, musí v ní být uveden výpovědní důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4. Pronajímatel je ve smyslu ustanovení § 27 odst.2 zák.č. 219/2000 Sb. oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby, nebo od smlouvy odstoupit v případě, že nájemce neplní včas a řádně své povinnosti z této smlouvy, nebo pokud pomine důvod dočasné nepotřebnosti pronajatých prostor a pronajímatel bude tyto prostory potřebovat k plnění svých úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.

5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu protokolárně předat pronajaté prostory zpět pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je

převzal, s výjimkou úprav realizovaných za souhlasu pronajímatele, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které byl povinen odstranit pronajímatel.

Článek V.
Nájemné a úhrada za služby s nájmem související

1. Nájemné bylo sjednáno ve výši v čase a místě obvyklé činí měsíčně částku ve výši 4 392,- Kč za pronajatý prostor.

2. Nájemné je pronajímatel oprávněn každoročně upravovat v závislosti na růstu indexu spotřebitelských cen takto:
   Běžné nájemné x 0,5 ročního procentuálního nárůstu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. První úprava nájemného bude provedena k 01. 04. 2025 a dále vždy ke každému 01.04. běžného roku. Úprava nájemného se provádí jednostranným úkonem pronajímatele, písemným oznámením zaslaným nájemci.

3. Vedle nájmu platí nájemce zálohy (paušály) na úhradu za služby s nájmem spojené. Výše záloh je stanovena v platebním kalendáři, který je přílohou této smlouvy. V případě změny cenových relací za jednotlivé služby souhlasí nájemce s úpravou výše záloh jednostranným úkonem pronajímatele. Upravenou výši záloh oznámí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce je povinen hradit upravenou výši od nejbližší splatné platby na zálohy po obdržení dopisu.

4. Nájemné a zálohy (resp. paušály) za služby s nájmem spojené se hradí společně v celkové výši 5 075,- Kč a jsou splatné měsíčně vždy do 15. dne měsíce, za který se nájemné platí a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.

5. Pro případ prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby s nájmem spojené nebo doplatků podle vyúčtování, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci zákonný úrok z prodlení.

6. Nemůže-li nájemce vůbec užívat v důsledku jím nezaviněných překážek předmět nájmu nebo jeho část, má právo na slevu z nájemného v plné výši nebo ve výši odpovídající poměru části předmětu nájmu, kterou nemůže užívat, k celkovému předmětu nájmu, a to v přímé závislosti na délce trvání těchto překážek. V ostatních případech ztíženého užívání předmětu nájmu dohodnou výši slevy smluvní strany zvláštní dohodou.

Článek VI.
Ostatní ujednání

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemci po celou dobu trvání nájmu.

2. Stavební a jiné podstatné úpravy měnící charakter pronajatých prostor smí nájemce provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

3. Nájemce svým podpisem stvrzuje, že se seznámil s domovním řádem a zavazuje se je dodržovat. V případě změny domovního řádu je povinností pronajímatele nájemce se změnami prokazatelně seznámit.

4. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v provozních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i za účelem provedení oprav, které je povinen zabezpečit pronajímatel. O zamýšleném vstupu je

pronajímatel povinen vyrozumět nájemce nejméně jeden den předem (neplatí v případě havárií). Pronajímatel je povinen dbát obecně závazných předpisů vztahujících se k činnosti nájemce.

5. Průčelí domu je nájemce oprávněn využít k účelu poskytnutí informace o vlastní firmě v rozsahu předepsaném Českou advokátní komorou, případné změny bude možno uskutečnit pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Článek VII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů s přihlédnutím k zákonu č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že užití ustanovení § 2230 a § 2315 občanského zákoníku se pro účely této smlouvy dohodou smluvních stran vylučuje.
3. Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá až po jejím zveřejnění v registru smluv, jak je uvedeno v odstavci 4. tohoto článku smlouvy.
4. Smluvní strany jsou si vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto nájemní smlouvu. Smluvní strany se dohodly, že nájemní smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel. Nájemce je povinen zkontrolovat, že smlouva byla řádně v registru smluv uveřejněna.
5. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
6. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.
8. Součástí smlouvy jsou následující přílohy:

   č. 1 - Plánek předmětu nájmu
   č. 2 - Platební kalendář

Praha dne 9.7.2024

Za pronajímatele:

Mgr. Ivo Jupa
ředitel NPI ČR

V Praze dne 9.7.2024

Za nájemce:

JUDr. Ctibor Janiš

Národní pedagogický institut České republiky

Číslo jednací: NPICR-251/2024/11-3

Vyřizuje: Filip
Tel.: 222 122 251
E-mail: jaroslav.filip@npi.cz

Datum: 2024-03-20

JUDr. Ctibor Janiš

Senovážné nám. 871/26

110 00 Praha 1 - Nové Město

Úprava nájemného

Vážení,

na základě Vaší žádosti Vám odpouštíme navýšení nájemného o 0,5 roční inflační koeficient dle průměrné roční míry inflace v roce 2023 ve výši 10,7 % vyhlášené Českým statistickým úřadem a v souladu s Dodatkem č. 1 nájemní smlouvy ze dne 25.4.2016 č.j. NPICR-366/2021/11-1 ze dne 12.4.2021 článek III. bod 3.

S platností od 1. 4. 2024 měsíční nájemné po přepočtu činí 4 392,- Kč.

S pozdravem

[redacted]

Mgr. Ivo Jupa
ředitel NPI ČR

Příloha
Platební kalendář

npi | Národní pedagogický institut České republiky

Platební kalendář

Pronajímatel:
Národní pedagogický institut České republiky
(zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků)
Senovážné náměstí 872/25
110 00 Praha 1
IČ: 45768455
DIČ: CZ 45768455
Bankovní spojení : Česká národní banka
Číslo účtu: 79530011/0710

Nájemce:
JUDr.Ctibor Janiš
Senovážné náměstí 871/26
110 00 Praha 1
IČ: 66228786
DIČ: 006-51061736

Rozpis na období od 1.4.2024 - 31.3.2025

Měsíc	Rok	Splatnost	Variabilní symbol	Částka v Kč		
				nájem	zál.služby	celkem
duben	2024	do 15.04.2024	66228786	4 392	683	5 075
květen	2024	do 15.05.2024	66228786	4 392	683	5 075
červen	2024	do 15.06.2024	66228786	4 392	683	5 075
červenec	2024	do 15.07.2024	66228786	4 392	683	5 075
srpen	2024	do 15.08.2024	66228786	4 392	683	5 075
září	2024	do 15.09.2024	66228786	4 392	683	5 075
říjen	2024	do 15.10.2024	66228786	4 392	683	5 075
listopad	2024	do 15.11.2024	66228786	4 392	683	5 075
prosinec	2024	do 15.12.2024	66228786	4 392	683	5 075
leden	2025	do 15.01.2025	66228786	4 392	683	5 075
únor	2025	do 15.02.2025	66228786	4 392	683	5 075
březen	2025	do 15.03.2025	66228786	4 392	683	5 075

[redacted]