



Diplomatický servis

Diplomatický servis

Právní forma: příspěvková organizace Ministerstva zahraničních věcí České republiky
Se sídlem: Václavské náměstí 816/49, 111 21 Praha 1
Zastoupený: **RNDr. Vladimír ZAVÁZAL, CSc.**, ředitel Diplomatického servisu
IČO: 00000175
DIČ: CZ00000175
Bankovní spojení: Česká národní banka, číslo účtu 27030111/0710

ID: ahem9gp

(dále jen „pronajímatel“)

a

Uzbekistán - Velvyslanectví Republiky Uzbekistán

Se sídlem: Perleberger Strasse 62, 10559 Berlin
Zastoupený: **J. E. p. Sardorbek AKHMEDOV**, Chargé d'affaires ad interim
ID: C.No.010697
e-mail: cz.uzembassy@mfa.uz

(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 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. 26 204/18

Čl. I

Základní ustanovení

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí, evidovaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 27, pro katastrální území Vinohrady, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, památkově chráněné území na **adrese Koperníkova 2204/10, Praha 2**.

Jedná se o:

- **pozemek parcelní číslo: 1321**, o výměře 705 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany nemovitosti: pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, **jehož součástí je stavba s č.p. 2204**, o celkové podlahové ploše 1.042,90 m² a dvougaráž stojící také na pozemku parcelní číslo 1321, o podlahové ploše 36,30 m²;
- **pozemek parcelní číslo 1322**, o výměře 1.540 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň, způsob ochrany nemovitosti: pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně;

Diplomatický servis jako pronajímatel je příslušný hospodařit dle § 9 ZMS s výše uvedenými nemovitými věcmi.

2. Touto smlouvou o nájmu nemovité věci (dále jen „smlouva“) se za účelem potřeb nájemce – zajištění činností zastupitelského úřadu, pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc – předmět nájmu uvedený v Čl. II k dočasnému užívání na dobu podle Čl. III a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné podle Čl. IV této smlouvy.
3. Předmět nájmu je ve funkčním stavu a splňuje požadavky v souladu se současnou legislativou České republiky; je v dobrém stavu. Prostory splňují stanovené hygienické, požární bezpečnostní, územně plánovací a technické požadavky.
4. Nájemce využívá pronajatou nemovitost jako budovu diplomatické mise, jakož i jako bydlení pro diplomatický personál a jejich rodinné příslušníky.

Čl. II

Předmět nájmu

1. **Předmětem nájmu jsou nemovité věci, uvedené v Čl. I odst. 1. smlouvy.**
(dále jen „předmět nájmu“)
Plánek předmětu nájmu je *Přílohou č. 1* této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že pronájmu v souladu s podmínkami této smlouvy nebrání žádná práva či nároky třetích osob. Předmět nájmu není zastaven a/nebo zadržen a není předmětem nároků třetích stran. Pokud nájemce utrpí škodu v důsledku neplatnosti záruk poskytnutých pronajímatelem v tomto odstavci a v článku I, odst. 3., pronajímatel nájemci nahradí celou vyšší skutečné škody, která bude stanovena výpočtem nájemce.
3. Pronajímatel tímto přenechává výše uvedený předmět nájmu do výlučného nájmu nájemci. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, a že mu nejsou známy žádné závady, které by bránily v jeho užívání.
4. 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.
5. Pronajímatel do jednoho (1) dne od podpisu předávacího protokolu předá předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání v technicky bezvadném stavu, způsobilém k dalšímu provozu a v souladu se všemi platnými bezpečnostními a provozními normami. Pronajímatel rovněž zajistí, aby byly splněny všechny nezbytné technické a provozní podmínky pro řádné užívání předmětu nájmu, včetně, ale nikoli výhradně: dodávky inženýrských sítí (elektřina, voda, plyn), přístupu k internetu (Wi-Fi), funkčnosti systémů vytápění a dostupnosti základní infrastruktury (odvoz odpadu a příjezdová cesta). Předmět nájmu bude čistý, bezpečný a připravený k okamžitému nastěhování nájemcem.

Čl. III

Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci **na dobu určitou, ode dne předání předmětu nájmu a podepsání protokolu o předání, do 31. 12. 2032.**
2. Užívá-li nájemce předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho nevyzve, aby předmět nájmu odevzdal, nedochází automaticky k prodloužení doby nájmu. Na základě ZMS může pronajímatel uzavřít smlouvu o nájmu na maximální možné období 8 let. Po uplynutí maximální 8leté smluvní doby může být uzavřena nová smlouva o nájmu, opět v maximální délce trvání 8 let. Po skončení platnosti smlouvy má nájemce přednostní právo před jinými osobami nebo institucemi požádat o uzavření nové nájemní smlouvy.

Čl. IV Nájemné

1. Smluvní strany sjednávají nájemné za předmět nájmu ve smyslu § 27 odst. 3 ZMS **pro rok 2025 a rok 2026 v měsíční výši 281 740 Kč**, slovy: dvě stě osmdesát jeden tisíc sedm set čtyřicet korun českých, tj. v **roční výši 3 380 880 Kč**, slovy: tři miliony tři sta osmdesát tisíc osm set osmdesát korun českých. Nájemné za předmět nájmu je osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
2. Pro období roku 2027 a dále bude roční výše nájemného nově upravena písemným oznámením 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. V případě, že procentní míra inflace bude nižší než 2 %, nájemné bude upraveno vždy o 2 %. V případě, že procentní míra inflace bude mezi 2 % a 8 %, bude nájemné upraveno indexem spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, vyhlášeným Českým statistickým úřadem. V případě, že procentní míra inflace bude vyšší než 8 %, nájemné bude upraveno vždy o 8 %. Pronajímatel se zavazuje zaslat nájemci písemné oznámení o úpravě nájemného dle této inflační doložky nejpozději do 31. 1. příslušného roku a nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit.
3. V případě, že nájemce neobdrží písemné oznámení dle znění Čl. IV odst. 2. 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 oznámení nájemci o úpravě výše nájemného bude uhrazen dodatečně na účet pronajímatele bankovním převodem společně s nejbližší řádnou platbou nájemného.
4. Příslušné roční nájemné se nájemce zavazuje platit **ve čtvrtletních splátkách ve výši 845 220 Kč**, slovy: osm set čtyřicet pět tisíc dvě stě dvacet 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 České národní banky, číslo účtu 27030111/0710, s uvedením variabilního symbolu 26204, nejpozději **do 25. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí**.
5. 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 v předmětu nájmu na základě pronajímatelem vystavených daňových dokladů, s příslušnými doklady prokazujícími oprávněnost pronajímatele fakturovat příslušnou částku, a to na účet pronajímatele v předepsané lhůtě splatnosti, která nebude kratší než 14 kalendářních dnů ode dne doručení daňového dokladu.
6. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
7. 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.

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 přerušení 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. 3. této smlouvy) bránící řádnému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. Po odstranění zjištěných vad pronajímatel již neodpovídá za další vady, o kterých byly smluvní strany informovány. Pronajímatel odstraní vady zjištěné smluvními stranami v době podpisu protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu do 60 dnů.
3. Pravidelná obsluha, údržba, revize a případné opravy plynové kotelny budou prováděny pronajímatelem.
4. Pronajímatel se zavazuje provádět pravidelnou údržbu zahrady s tím, že náklady s údržbou zahrady budou nájemci přefakturovány.
5. Pronajímatel podle ustanovení § 70 odst. 2 zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů, 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.
6. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.
7. V případě vzniku škody na předmětu nájmu, která nebude zaviněna nájemcem (např. prasknutí potrubí, vytečení odpadu, trhliny v oknech nebo ve stropě atd.), se pronajímatel zavazuje provést nutné opravy a uvést předmět nájmu do stavu způsobilého pro užívání nejpozději do deseti (10) dnů, v případě závažných poruch v předmětu nájmu bude tato lhůta v souladu s náročností opravy. Pokud bude pro dokončení oprav nutná delší doba, nájemce má právo na snížení nájemného úměrně dle počtu dní, během nichž předmět nájmu nebude moci být využíván kvůli pokračujícím opravám.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce má právo na nerušené užívání předmětu nájmu k plnění funkce diplomatické mise v souladu s ustanoveními Vídeňské úmluvy o diplomatických stycích z roku 1961, jakož i na instalaci stožáru a státních symbolů (vlajka, státní znak) v předmětu nájmu, umístění (instalace) musí být v souladu se stavebními předpisy a v souladu s příslušnou právní úpravou.
2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu využívat k ujednanému účelu. 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.
3. 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, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
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 a drobné opravy. Pro pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou se použije přiměřeně nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.

Za drobné opravy se považují opravy nemovitosti a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nemovitosti a je ve vlastnictví pronajímatele.

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.

5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a splnění případných dodatečných podmínek pronajímatele a povolení příslušných dotčených orgánů státní správy provádět na předmětu nájmu stavební či jiné podstatné úpravy, a to ani na svůj náklad. V případě pronajímatelem schválených investic vložených nájemcem do předmětu nájmu nemá nájemce vůči pronajímateli žádných nároků, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
6. Pronajímatel a oprávněné osoby mohou vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly a servisu plynového kotle, a to během topné sezóny a mimo ni pouze s předchozím (elektronickým) písemným souhlasem nájemce z uvedených důvodů. 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. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu pouze s předchozím (elektronickým) písemným souhlasem nájemce, s výhradou ustanovení Vídeňské úmluvy o diplomatických stycích z roku 1961, za účelem prohlídek, údržby a oprav. To zahrnuje zejména provádění všech revizí a kontrol stanovených právními předpisy České republiky (požární ochrana, elektro, plyn atd.). 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. Nájemce není oprávněn odepřít přístup do předmětu nájmu bez závažných důvodů.
8. Nájemce se zavazuje používat celý předmět nájmu a jeho technická zařízení tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. 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. 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 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).
10. Nájemce zodpovídá za plnění povinností v oblasti požární ochrany v předmětu nájmu.
11. Trvalé porosty jsou součástí pozemků a jsou ve vlastnictví České republiky, pronajímatel má příslušnost hospodařit s tímto majetkem státu. Zeleň na nezastavěných plochách předmětu nájmu (zahrada) je nájemce povinen v nejvyšší možné míře zachovat, náležitě ochraňovat před poškozením a není oprávněn provádět na zahradě žádné úpravy a je povinen se řídit pokyny pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že bude umožňovat vstup na zahradu za účelem pravidelné údržby zahrady, která bude prováděna pronajímatelem, respektive jím pověřenou odbornou firmou, pravidelně po dobu 8 měsíců, a to od 1. 4. do 30. 11. V období od 1. 12. do 31. 3. bude prováděna mimořádná údržba zahrady dle potřeby.

Náklady s údržbou zahrady uhradí nájemce měsíčně na základě pronajímatelem vystavených daňových dokladů s přílohou o provedených pracích na účet pronajímatele ve lhůtě splatnosti

- 14 dnů. Pronajímatel prohlašuje, že roční předpokládané finanční náklady na údržbu zahrady pro nájemce nepřesáhnou do 30.11.2027 částku 181 100 Kč, slovy: jedno sto osmdesát jeden tisíc jedno sto korun českých, navýšenou o daň z přidané hodnoty dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V případě zvýšení či snížení nákladů na poskytovanou službu projednají smluvní strany tuto záležitost a eventuálně upraví dodatkem k této smlouvě.
12. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
13. 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.
14. Nájemce je povinen vstoupit do přímého smluvního vztahu s dodavatelem elektrické energie a plynu a se společností zajišťující odvoz odpadu, a to do 20 pracovních dnů ode dne podepsání protokolu o předání.
15. Nájemce se zavazuje složit jistotu ve výši jednoměsíčního nájemného, tj. částku 281 740 Kč (slovy: dvě stě osmdesát jeden tisíc sedm set čtyřicet korun českých) na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, nejpozději jeden týden před předáním předmětu nájmu. Pronajímatel není oprávněn volně nakládat s těmito finančními prostředky (s jistotou), které budou uloženy na zvlášť k tomu zřízeném termínovaném účtu pronajímatele s automatickou tříměsíční obnovou, úročenými dle aktuální úrokové sazby příslušné banky. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nejpozději však do 120 kalendářních dnů od ukončení nájemního vztahu zpět nájemci, přičemž si započte neuhrazené pohledávky pronajímatele vůči nájemci. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši úrokové sazby dané bankou, u které jsou finanční prostředky (jistota) uloženy, za daný kalendářní rok. V případě, že nájemce bude vyžadovat vrácení jistoty před uplynutím lhůty 120 kalendářních dnů, veškeré poplatky spojené s předčasným ukončením termínovaného účtu budou dle podmínek banky odečteny z jistoty.
16. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu v minimálně původním stavu 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.

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* 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 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 bez uvedení důvodu
 - 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 opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu;
- (3) porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí pronajímateli značnou újmu, nezaplatil-li ve lhůtě splatnosti nájemné za dobu alespoň tří 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 15 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.
- 8. V případě předčasného ukončení nájmu z důvodů, které jsou stanoveny v této smlouvě, pronajímatel vrátí nájemci část předem uhrazeného nájemného, která odpovídá nevyužitě době nájmu. Vracená částka bude vypočtena poměrně a vrácena nájemci do třiceti (30) dní od data ukončení nájmu a předání předmětu nájmu. Neuhrazené služby a nesplacené závazky nájemce mohou být z vrácené částky odečteny.

Čl. VIII

Řešení sporů

- 1. Smluvní strany se dohodly na závazném předsoudním postupu, zejména vyjednávání, mediaci a poradách, pro účely řešení sporů a neshod týkajících se smlouvy o nájmu.
- 2. V souladu s tímto závazným předsoudním postupem smluvní strany chápou, že smluvní strana, která dojde k názoru, že druhá smluvní strana při plnění smlouvy o nájmu porušila její práva, musí nejprve předložit písemný požadavek druhé smluvní straně.
- 3. Smluvní strana, která obdrží požadavek, musí písemně odpovědět nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů od data přijetí požadavku.
- 4. Pokud smluvní strany nejsou schopny vyřešit spor výše uvedeným postupem, bude spor vyřešen soudně v souladu se zákony České republiky v místě, kde se nachází pronajatý majetek.

Čl. IX Vyšší moc

1. Smluvní strany nebudou odpovídat za plné či částečné neplnění svých závazků, pokud toto neplnění je důsledkem událostí vyšší moci. V takových případech bude doba plnění příslušných závazků adekvátně prodloužena se zohledněním trvání a následků okolností vyšší moci.
2. Smluvní strany si vzájemně oznámí výskyt události vyšší moci nejpozději do deseti (10) dní od okamžiku vzniku takové události.
3. Pokud smluvní strana nepodá v této době druhé smluvní straně oznámení, bude povinna nahradit všechny výdaje vynaložené druhou smluvní stranou na základě této smlouvy v důsledku neoznámení nebo pozdního oznámení.
4. V případě vyšší moci bude doba pro plnění závazků vyplývajících z této smlouvy odložena po dobu trvání události vyšší moci a jejích následků.

Čl. X Závěrečná ustanovení

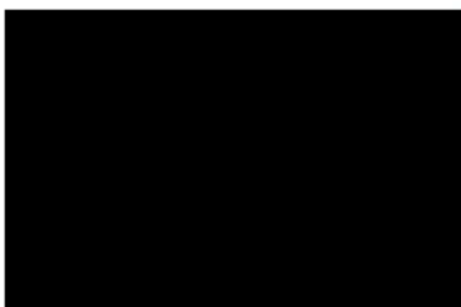
1. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a ZMS. Tato smlouva a vztahy z ní vyplývající se ve všech ohledech řídí a bude vykládána v souladu s platným právním řádem České republiky a podléhá jurisdikci soudů České republiky.
2. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy, vyjma písemného oznámení o úpravě nájemného dle Čl. IV odst. 2. této smlouvy. Všechny dokumenty odesílané pronajímatelem budou zasílány nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že dokumenty budou provozovatelem poštovních služeb vráceny pronajímateli jako nedoručené, považuje se za den doručení takové zásilky třetí pracovní den po odeslání. Doručení do datové schránky se řídí ustanoveními zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.
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. Smluvní strany se dohodly, že jednacím jazykem všech písemností bude čeština a angličtina.
4. Tato smlouva je uzavřena a platná okamžikem podpisu poslední smluvní stranou. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem předání předmětu nájmu nájemci a podepsáním předávacího protokolu. Tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“), 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 k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
5. Smluvní strany nepovažují skutečnosti uvedené v této smlouvě za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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., o svobodném přístupu k informacím, 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.

8. Součástí této smlouvy jsou její přílohy:

1. Plánek předmětu nájmu
2. Protokol o předání předmětu nájmu – bude zpracován a oboustranně podepsán v den předání předmětu nájmu

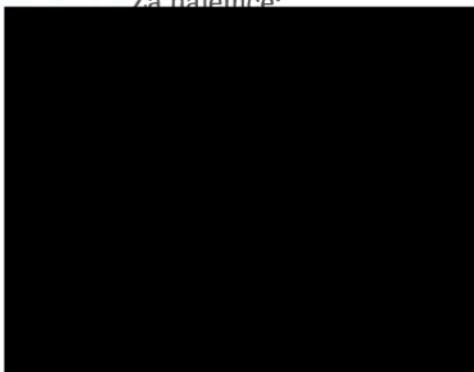
V Praze dne: **11-08-2025**

Za pronajímatele:



V Praze dne: **11-08-2025**

Za nájemce:



DOV