



DIPLOMATICKÝ SERVIS
Václavské náměstí 49/816
111 21 Praha 1
IČ: 00000175 -08-



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, variabilní symbol 66396
IBAN: CZ48 0710 0000 0000 2703 0111
BIC: CNBACZPP
ID: ahemggp

(dále jen „pronajímatel“)

a

City Work s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 131142
Se sídlem: Praha 6 – Hradčany, Na Baště sv. Jiří 258/7, PSČ 16000
Zastoupený: **Ing. arch. MgA. Juraj SONLAJTNER**, jednatel
IČO: 28181760
DIČ: CZ28181760
Bankovní spojení: Komerční banka, Praha 1, číslo účtu 43-1921870267/0100
ID: 6crvybu
e-mail: info@citywork.cz

(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“), a za podmínek dále sjednaných tuto:

SMLOUVU O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI

č. 66 396/3

(dále jen „smlouva“)

Čl. I

Základní ustanovení

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí, evidovaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 61, pro katastrální území Hradčany, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, památkově chráněné území **na adrese Na Baště sv. Jiří 258/7, Praha 6.**

Jedná se o:

- **pozemek parcelní číslo 619**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: památkově chráněné území, pam. rezervace - budova, **pozemek v památkové rezervaci, o výměře**

332 m², jehož součástí je stavba pro administrativu s č.p. 258, v k. ú. Hradčany, obec Praha,

- **pozemek parcelní číslo 620/3**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň, způsob ochrany: pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, zemědělský půdní fond, o výměře 154 m².

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

2. Pronajímatel níže uvedenou nemovitou věc podle rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti majetku státu vydaného podle § 14 odst. 7 ZMS dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 ZMS.
3. Touto smlouvou o nájmu nemovité věci se za účelem využití pro **administrativní činnosti zajišťující předmět podnikání nájemce a jako sídlo osob oprávněných jej v předmětu nájmu na základě souhlasu pronajímatele umístit**, pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc – předmět nájmu uvedený v Čl. II této smlouvy k dočasnému užívání na dobu podle Čl. III této smlouvy a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné podle Čl. IV této smlouvy.

Čl. II Předmět nájmu

1. **Předmětem nájmu je část nemovité věci uvedené v Čl. I odst. 1. této smlouvy, a to: prostor v 1. patře budovy č. p. 258**, sestávající ze sedmi kancelářů, jednoho sekretariátu, čajové kuchyňky, dvou WC, dvou předsíněk, úklidové komory, třech skladů a chodby, o celkové podlahové ploše 247,67 m², v k. ú. Hradčany, obec Praha.
(dále jen „předmět nájmu“)
Plánek předmětu nájmu je Přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce je zároveň oprávněn užívat společné prostory domu a dvoru se zelení s ostatními nájemníky předmětné budovy na adrese Na Baště sv. Jiří 258/7, Praha 6, která je součástí pozemku parcelní číslo 619 a dále pozemek parcelní číslo 620/3 v k. ú. Hradčany, obec Praha.
3. Pronajímatel prohlašuje, že pronájmu v souladu s podmínkami této smlouvy nebrání žádná práva či nároky třetích osob.
4. 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.
5. Smluvní strany shodně konstatují, že ke dni účinnosti této smlouvy předmět nájmu uvedený v Čl. II odst. 1. smlouvy byl nájemci již předán, jeho stav byl ověřen dle kontrolního zápisu stavu předmětu nájmu (Příloha č. 2) a nájemcem je řádně užíván.

Čl. III Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci **na dobu určitou od 1.1.2026 do 31.12.2033**.
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.

Čl. IV Nájemné

1. Smluvní strany sjednávají nájemné za předmět nájmu ve smyslu § 27 odst. 3 ZMS **pro rok 2026 v roční výši nájemného, která vychází z roční výše nájemného dle Smlouvy o nájmu č. 66 396/2 ze dne 20.12.2017, ve znění Dodatků č. 1 – 4, a dle Oznámení pronajímatele nájemci ze dne 16.1.2025, stanovené pro rok 2025 v částce 1 216 284 Kč**, slovy: jeden milion dvě stě šestnáct tisíc dvě stě osmdesát čtyři koruny české, upravené o procentní míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za rok 2025, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. V případě, že procentní míra inflace bude nižší než 2 %, nájemné

bude upraveno o 2 %. V případě, že procentní míra inflace bude vyšší než 8 %, nájemné bude upraveno o 8 %. Pronajímatel se zavazuje zaslat nájemci písemné oznámení o úpravě nájemného od 1.1.2026 dle této inflační doložky nejpozději do 31.1.2026 a nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. Nájemné za předmět nájmu je osvobozeno od daně z přidané hodnoty.

2. Pro období roku 2027 a dále, bude každoročně roční výše nájemného nově upravena písemným oznámením zaslaným pronajímatelem nájemci. Nájemné bude stanoveno tak, že výše ročního 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 přechodí 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 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. 1. a 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, který je uvedený v záhlaví této smlouvy, bankovním převodem společně s nejbližší řádnou platbou nájemného.
4. Příslušné roční nájemné se nájemce zavazuje platit **v měsíčních splátkách**. Platby se uskuteční vždy na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 27030111/0710, s uvedením variabilního symbolu 66396, nejpozději **do 15. dne příslušného měsíce**.
5. Vedle vlastního nájemného se nájemce zavazuje platit měsíčně (s následným ročním vyúčtováním), zálohy na služby - plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to na studenou vodu - vodné, stočné, dodávku teplé vody (studená voda pro TV a ohřev vody), elektrickou energii - společné prostory, elektrickou energii - společná klimatizace, vytápění předmětu nájmu, vytápění společných prostor a úklid společných prostor, podle Předpisu zálohových plateb, který je Přílohou č. 3 této smlouvy. Zálohy na služby v souvislosti s užíváním předmětu nájmu platí nájemce samostatnou platbou v měsíčních splátkách společně s úhradou nájemného. Platby se uskuteční vždy na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 27030111/0710, s uvedením variabilního symbolu 66396, nejpozději **do 15. dne příslušného měsíce**. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že v případě zvýšení či snížení nákladů na poskytovaná plnění, je pronajímatel oprávněn jedenkrát ročně úměrně upravit zálohy na poskytovaná plnění.
6. Nájemce se zavazuje hradit zvlášť spotřebu elektrické energie v předmětu nájmu, a odvoz odpadu na základě vystavených daňových dokladů od příslušných dodavatelů této energie a služby, se kterými má nájemce uzavřené smlouvy. Nájemce se dále zavazuje platit zvlášť poplatky za poměrnou část stočného srážkových vod 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 nájemci.
7. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy.
8. Pro případ prodloužení s jakoukoli platbou související s předmětem nájmu ujednávají smluvní strany zákonný úrok z prodlení z dlužné částky, a to v souladu s platnými právními předpisy. Úrok z prodlení je splatný každým dnem prodlení.

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. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření této smlouvy strany věděly, a která nebrání užívání předmětu nájmu.
3. Pravidelná obsluha, údržba, revize a případné opravy plynové kotelny budou prováděny pronajímatelem.
4. Pronajímatel se zavazuje provádět pravidelnou údržbu dvoru se zelení (pozemek parcel. č. 620/3) s tím, že náklady s údržbou zeleně 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 škody ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu využívat k ujednanému účelu a bude dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele nezbytné pro zachování náležitého pořádku. 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 (viz dále odst. 14. tohoto článku).
2. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v řádném stavu, zejména ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení danému užíváním. 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 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 jejího 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.
4. 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 předem schválených investic vložených nájemcem do předmětu nájmu nemá nájemce vůči pronajímateli žádných nároků, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.

5. Dále se nájemce zavazuje, že umožní pronajímateli, kdykoli po předchozím písemném či elektronickém vyrozumění, přístup do předmětu nájmu pro účely prohlídek, popř. údržby a opravy. 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 údržby.
6. 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.
7. Nájemce je povinen udržívat 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 vycházejícímu 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).
8. Nájemce zodpovídá za plnění povinností v oblasti požární ochrany v předmětu nájmu.
9. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
10. Trvalé porosty jsou součástí pozemku a jsou ve vlastnictví České republiky, pronajímatel má příslušnost hospodařit s tímto majetkem státu. Zeleň na nezastavěných plochách předmětu nájmu, (pozemek parcel. č. 620/3) je nájemce povinen v nejvyšší možné míře zachovat, náležitě ochraňovat před poškozením a není oprávněn provádět na zeleni žádné úpravy a je povinen se řídit pokyny pronajímatele. Pravidelná údržba zeleně, která bude zajišťována pronajímatelem, respektive jím pověřenou odbornou firmou, bude prováděna 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 zeleně dle potřeby. Náklady s údržbou zeleně uhradí nájemce měsíčně na základě pronajímatelem vystavených daňových dokladů s přílohou o provedených pracích na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy, ve lhůtě splatnosti 14 dnů, a to v poměrné výši dle jeho užívané plochy k celkové podlahové ploše objektu.
Pronajímatel prohlašuje, že roční předpokládané finanční náklady na údržbu zeleně pro nájemce nepřesáhnou do 30.11.2027 částku 10 898 Kč, slovy: deset tisíc osm set devadesát osm korun českých, navýšenou o daň z přidané hodnoty dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V případě změny výše nákladů na poskytovanou službu projednají smluvní strany tuto záležitost a upraví písemným dodatkem k této smlouvě.
11. 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.
12. Nájemce má uzavřenou smlouvu s dodavatelem elektrické energie a se společností zajišťující odvoz odpadu.
13. Pronajímatel souhlasil s umístěním sídla společnosti do předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu. Pronajímatel předal nájemci písemné prohlášení, pro účely zápisu do veřejného rejstříku, v návaznosti na ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů, že s umístěním sídla společnosti v předmětu nájmu souhlasí.

14. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce nejdéle na dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou, poskytl část předmětu nájmu dle Čl. II odst. 1. této smlouvy do podnájmu společnosti City Work Architects s.r.o., zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 226415, IČO: 03023397, společnosti CWA s.r.o., zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 426170, IČO: 23381311, a společnosti Advokátní kancelář Dub & Beránek, s.r.o., zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 307013, IČO: 07758481, a současně souhlasí s tím, aby uvedené společnosti uvedly jako své sídlo adresu předmětu nájmu tj. Na Baště sv. Jiří 258/7, Praha 6. Smluvní strany shodně konstatují, že nájemce předložil pronajímateli uzavřené podnájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje po ukončení smluvního vztahu podat u příslušného veřejného rejstříku návrh na změnu sídla společnosti a na změnu sídel společností, se kterými má nájemce uzavřené podnájemní smlouvy, a to nejpozději do 60 kalendářních dnů od ukončení smluvního vztahu s nájemcem.
- V případě, že nájemce tuto povinnost nesplní, dohodly se smluvní strany na smluvní pokutě 100 000 Kč, slovy: jedno sto tisíc korun českých.
15. Nájemce se zavazuje složit jistotu ve výši tříměsíčního nájemného, tj. částku 304 071 Kč (slovy: tři sta čtyři tisíce sedmdesát jedna koruna česká) na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy a to do 31.12.2025. 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 po předložení návrhu na změnu sídla společnosti ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, nejpozději však do 120 kalendářních dnů od ukončení nájemního vztahu zpět nájemci, přičemž si započte neuhrazené pohledávky pronajímatele vůči nájemci, včetně smluvní pokuty vyplývající z nedodržení povinnosti nájemce podat návrh na změnu sídla společnosti viz odst. 14. tohoto článku. 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, při splnění podmínky podání návrhu na změnu sídla společnosti, 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. Pokud přestanou být plněny podmínky ustanovení § 27 odst. 1 ZMS, a to s okamžitou účinností. Pronajímatel je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit nájemci.
3. *Dohodou: kdykoli na základě písemné dohody obou smluvních stran.*
4. *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.
5. *Výpovědí:*
 - a) ze strany pronajímatele s výpovědní dobou
 - (1) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
 - (2) má-li být předmět nájmu vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s ním naložit tak, že ho nebude možné vůbec užívat;
 - (3) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu;

- (4) dá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu další třetí osobě;
(5) pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti dané touto smlouvou;
- 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, zejména neuhradí-li ve lhůtě splatnosti příslušné tříměsíční nájemné a zálohy na služby, poškozují-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) změní-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 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. Nájemce je povinen předat předmět nájmu do 3 dnů od doručení výpovědi.
6. 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.
7. V případě, že o pronajatou nemovitou věc projeví zájem zájemce spadající do hlavní činnosti pronajímatele a nájemní vztah by tak bylo možné ukončit dle odst. 2. tohoto článku, je nájemce po předchozí domluvě, povinen umožnit pronajímateli prohlídku předmětu nájmu se zájemcem. Prohlídka v tomto případě nebude sjednána na dny pracovního klidu či svátky.

Čl. VIII 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 podepsaných, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy, vyjma písemného oznámení o úpravě nájemného dle Čl. IV odst. 1. a 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, přičemž pronajímatel i nájemce obdrží každý po jednom vyhotovení. Smluvní strany se dohodly, že jednacím jazykem všech písemností bude čeština.
4. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou a dnem připsání částky dle Čl. VI odst. 15. této smlouvy na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy, přičemž rozhodujícím dnem je pozdější termín, není-li jistota složena současně s podepsáním smlouvy. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění 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, a jejich zveřejnění i ve smyslu a dle požadavků zákona o registru smluv.
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. Kontrolní zápis stavu předmětu nájmu
 3. Předpis zálohových plateb
 4. Soupis prací údržby zahrady

V Praze dne: - 3 -11- 2025

V Praze dne: 11. 11. 2025

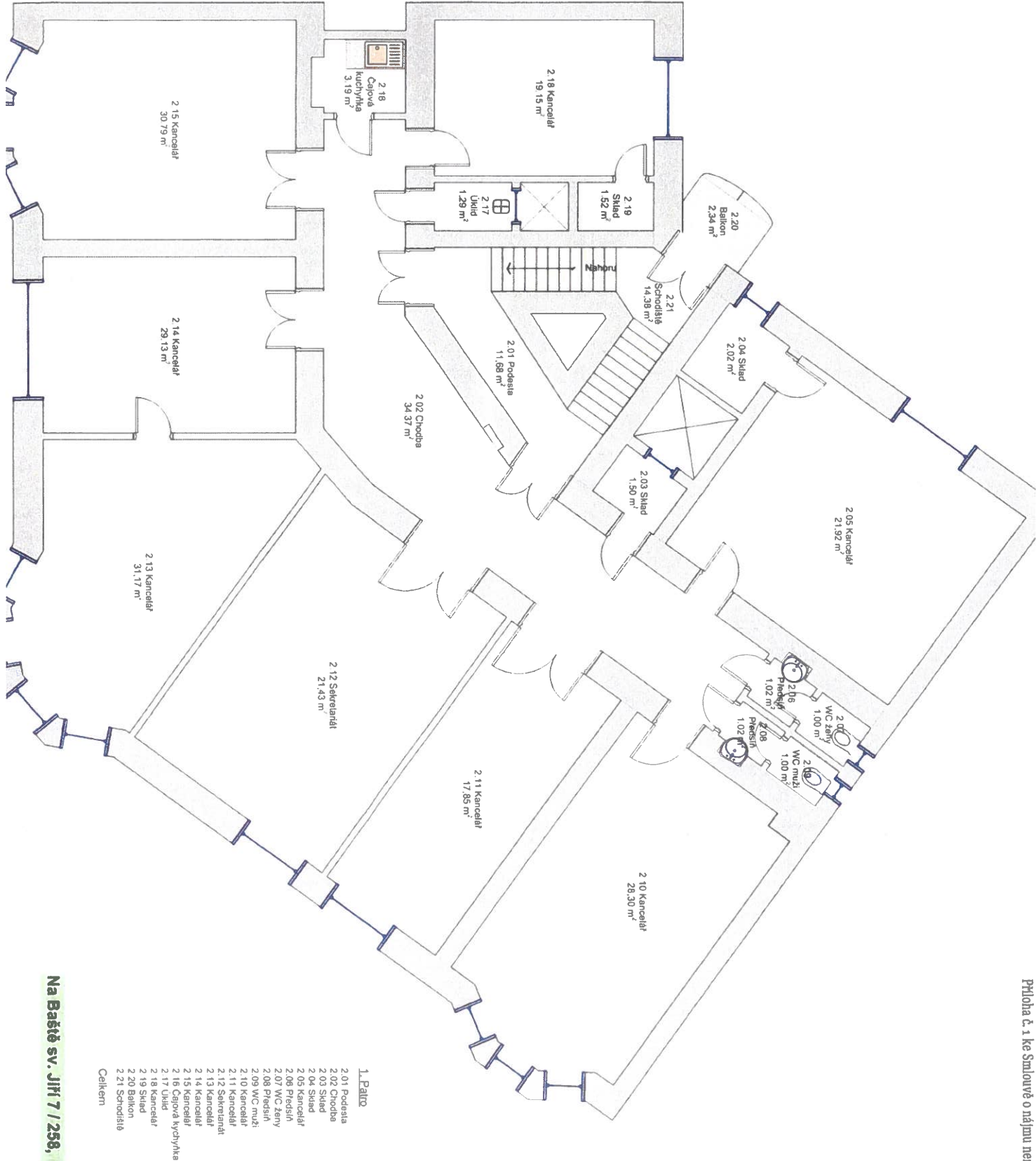
Za pronajímatele:

Za nájemce:

RNDr. Vladimír ZAVAZAL, CSc.
ředitel Diplomického servisu

Marj SONLAJTNER
s.r.o.





1. PÁTR	
2.01 Podestě	11.68 m²
2.02 Chodba	34.37 m²
2.03 Schod	1.50 m²
2.04 Schod	2.02 m²
2.05 Kancelář	21.92 m²
2.06 Předsín	1.02 m²
2.07 WC ženy	1.00 m²
2.08 Předsín	1.02 m²
2.09 WC muži	1.00 m²
2.10 Kancelář	28.30 m²
2.11 Kancelář	17.85 m²
2.12 Sekretariát	21.43 m²
2.13 Kancelář	29.13 m²
2.14 Kancelář	30.79 m²
2.15 Kancelář	3.19 m²
2.16 Kuchyně	3.19 m²
2.17 Kuchyně	1.29 m²
2.18 Kancelář	19.15 m²
2.19 Sklad	1.52 m²
2.20 Balkon	2.34 m²
2.21 Schodiště	14.38 m²
Celkem	
276.07 m²	



PŘEDPIS ZÁLOHOVÝCH PLATEB

platný od 1.1.2026

Předmět nájmu: Na Baště sv. Jiří 258/7, Praha 6
- prostory v 1. patře objektu

Nájemce: City Work s.r.o.

Počet osob: 9

Položka	Měsíční částka	Způsob rozúčtování nákladů
Zálohové platby:		
Studená voda - vodné, stočné	1 400 Kč	poměrem podle náměrů na podružných vodoměrech
Dodávka teplé vody (studená voda pro TV a ohřev vody)	1 650 Kč	poměrem podle náměrů na podružných vodoměrech a poměrem podle podlahové plochy
Elektrická energie - společné prostory	2 400 Kč	poměrem podle podlahové plochy
Elektrická energie - společná klimatizace	100 Kč	poměrem podle počtu nástěnných klima jednotek
Vytápění předmětu nájmu	3 650 Kč	poměrem podle započitatelné podlahové plochy a poměrem podle náměrů na měřidlech
Vytápění společných prostor	600 Kč	poměrem podle započitatelné podlahové plochy
Úklid společných prostor	1 800 Kč	poměrem podle podlahové plochy
Výše zálohových plateb celkem	11 600 Kč	

V Praze dne: 03-11-2025

Za pronajímatele:

Soupis prací údržby zahrady

Příloha č. 4 ke Smlouvě o nájmu nemovité věci č. 66 396/3

Objekt	Rozsah požadovaných prací		Poznámka	Maximální četnost údržby v ročním období		Cena v Kč (bez DPH) za roční období
				Jednotková cena za údržbu		
	Pravidelná údržba					
Na Baště sv. Jiří 258/7, Praha 6 (pozemek parc. č. 620/3 k.ú. Hradčany, výměra 154 m2)	Zpevněné plochy:	úklid veškerého organického odpadu zpevněných ploch	36	250	9 000	
		odstranění mechu	4	450	1 800	
		postřik proti pleveli dle potřeby	4	450	1 800	
	Keře a stromy:	jarní zdravotní řez křovin	1	2 000	2 000	
		tvárovací řez křovin	2	1 500	3 000	
		udržovací řez křovin	2	1 500	3 000	
		řez živých plotů	4	800	3 200	
		zdravotní řez stromů	1	1 000	1 000	
	Úklid a doprava:	odvoz a likvidace veškerého odpadu vzniklého při údržbě a úklidu	36	200	7 200	
	Mimořádná údržba	Zpevněné plochy:	úklid veškerého odpadu zpevněných ploch	1	1 000	1 000
Keře a stromy:		úklid veškerého organického odpadu pod keři a stromy	1	1 000	1 000	
	Úklid a doprava:	odvoz a likvidace veškerého odpadu vzniklého při údržbě a úklidu	1	1 000	1 000	
Údržba zeleně náležící k objektu Na Baště sv. Jiří 258/7, Praha 6, celkem					35 000,00	