

Smlouva o nájmu

č. 66 676/1

Pronajímatel: **Diplomatický servis**
Praha 1, Václavské náměstí 816/49
Zastoupený: **xxx Karel Beran**, ředitel
Zřizovatel: Ministerstvo zahraničních věcí ČR
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. Praha 1, Václavské náměstí 42
číslo účtu xxx
IBAN: xxx
BIC: xxx
IČ: 00000175
DIČ: CZ00000175
(dále jen pronajímatel)
a

Nájemce: **VILLA SCHWAIGER s.r.o.**
zapsaný v obchodním rejstříku, vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 99178
Sídlo: Praha 6 – Vokovice, Lužná 2/716
Zastoupený: **Alena Klípová**, jednatel
Yariv Ronen, jednatel
IČ: 271 38 496
DIČ: CZ271 38 496
(dále jen nájemce)

uzavírají podle § 2201 a následující, oddíl 3, pododdíl 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění a za podmínek dále sjednaných tuto smlouvu:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s níže popsáním majetkem státu na základě zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a to s pozemkem parcelní číslo 1989/2 o celkové výměře 1 140 m², druh ostatní plocha, památkově chráněné území, katastrální území Bubeneč, obec Praha, zapsaným na listu vlastnictví č. 21 na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Předmětem nájmu je část pozemku uvedený v čl. I. odst. 1. této smlouvy o výměře 85,5 m². Plánek této části pozemku tvoří *Přílohu č. 1* této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že pronájem v souladu s podmínkami této smlouvy o nájmu nebrání žádná práva či nároky třetích osob.

4. Pronajímatel tímto přenechává výše uvedený předmět nájmu do výlučného nájmu nájemci. Nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Oba shodně prohlašují, že jsou seznámeni se stavem předmětu nájmu, a že jim nejsou známy žádné závady, které by bránily v jeho užívání.
5. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu, uvedený v čl. I. odst. 2. smlouvy, využívat během celé doby nájemního vztahu **jako parkoviště**.
6. Nájemce převezme předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2. smlouvy na základě písemného předávacího protokolu, podepsaného oběma smluvními stranami, který bude tvořit *Přílohu č. 2* této smlouvy. V předávacím protokolu bude zejména popsán stav předmětu nájmu.

II. Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2. smlouvy do nájmu nájemci **na dobu určitou 8 let ode dne 1.1.2015**.
2. Při splnění zákonných podmínek uvedených v § 27 odst. 1) v návaznosti na § 27 odst. 2) zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, lze tuto smlouvu o nájmu prodloužit.

III. Nájemné

1. Smluvní strany sjednávají nájemné za **předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2. smlouvy** dohodou na základě ustanovení § 27 odst. 3) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, **pro rok 2015 v měsíční výši 1 710,- Kč**, slovy: jeden tisíc sedm set deset korun českých, tj. v **roční výši 20 520,- Kč**, slovy: dvacet tisíc pět set dvacet korun českých.
2. Pro období roku 2016 a dále bude roční výše nájemného nově upravena písemným dodatkem, odsouhlaseným oběma smluvními stranami. 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. Pronajímatel se zavazuje zaslat nájemci oznámení o úpravě nájemného dle této inflační doložky nejpozději do 31.1. příslušného roku.
3. V případě, že dodatek ke smlouvě o nájmu pro následující období bude podepsán po datu 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 sjednání dodatku o úpravě výše nájemného bude uhrazen bankovním převodem společně s nejbližší řádnou platbou nájemného.
4. Příslušné roční nájemné se nájemce zavazuje platit **ve čtvrtletních splátkách ve výši 5 130,- Kč**, slovy: pět tisíc jedno sto třicet korun českých.
Platby se uskuteční vždy na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Praha 1, číslo účtu xxx, s uvedením čísla této smlouvy 66676 jakožto variabilního symbolu, nejpozději **do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí**.
Nájemné za období od 1.1.2015 do 30.9.2015 ve výši 15 390,- Kč, slovy: patnáct tisíc tři sta devadesát korun českých se nájemce zavazuje uhradit na účet pronajímatele do 10 dnů od podpisu této smlouvy.

5. Pro včasnost platby je rozhodující den, kdy bude částka připsána na účet pronajímatele.
6. Pro případ **prodlení** s jakoukoli platbou související s užíváním předmětu nájmu sjednávají strany vedle zákonného úroku z prodlení smluvní pokutu za každý den prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky. Zákonný úrok z prodlení a smluvní pokuta jsou splatné každým dnem prodlení. Nájemce je povinen tento zákonný úrok z prodlení a 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 kdykoli po předchozím písemném oznámení provádět prohlídku předmětu nájmu tak, aby nenarušoval činnost nájemce.
3. 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.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu využívat výhradně pro své potřeby, respektive pro potřeby hostů nebo klientů nájemce a uvedený předmět nájmu nebo jeho části nepřenechá k užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
2. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v řádném stavu. 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 provádí na své náklady, po dobu nájmu, běžnou údržbu předmětu nájmu.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu, který nebude bezdůvodně odepřen a splnění případných dodatečných podmínek pronajímatele a povolení příslušných správních orgánů 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.
5. Dále se nájemce zavazuje, že umožní pronajímateli kdykoli po předchozím písemném vyrozumění přístup na předmět nájmu pro účely prohlídek, popř. údržby a opravy. 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.
6. Nájemce se zavazuje používat celý předmět nájmu tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. Nájemce je povinen dodržovat veškerá bezpečnostní opatření a technické normy pro provoz předmětu nájmu. V případě vzniku škody zaviněné nájemcem 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 na předmětu nájmu zdržují. Neprovede-li nájemce tuto povinnost, odstraní škodu na náklady nájemce pronajímatel.

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 ochraně ovzduší, zákonem o odpadech, zákonem o ochraně přírody a krajiny, zákonem o požární ochraně a dodržovat veškeré ekologické a hygienické předpisy.
8. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
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. Nájemce se zavazuje složit jistotu ve výši tří měsíčního nájemného, tj. částku 5 130,- Kč, (slovy: pět tisíc jedno sto třicet korun českých), na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 10 dnů od podpisu této smlouvy. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci nejpozději do 30-ti dnů od ukončení nájemního vztahu zpět nájemci. Započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši zákonné sazby.
11. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje uvést předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a předat předmět nájmu nepoškozený, vyklizený, v čistém stavu. 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 vztah založený touto smlouvou končí:

- 1) *uplynutím* doby nájmu podle čl. II. odst. 1. této smlouvy.
- 2) *dohodou*: kdykoli na základě písemné dohody obou smluvních stran.
- 3) *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.
- 4) *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 třetí osobě s výjimkou ustanovení čl. V. odst.1.;
 - (5) pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti dané touto smlouvou.
 - b) ze strany pronajímatele bez výpovědní doby
 - (1) provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele a neuvede věc do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá;

- (2) užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci;
- (3) porušuje-li nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí pronajímateli značnou újmu, zejména nezaplatil-li nájemné za dobu alespoň 3 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;
- (4) pokud přestanou být plněny podmínky ustanovení § 27 odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění.

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 zvlášť 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 3 dnů od doručení výpovědi.

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 každý po dvou vyhotoveních. Smluvní strany se dohodly, že jednacím jazykem všech písemností bude čeština.
3. Jakékoliv změny této smlouvy o nájmu nebo dodatky k ní budou platné, pokud budou učiněny písemnou formou a podepsány oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva o nájmu nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami a dnem připsání částky dle čl. V. odst. 10. této smlouvy na účet pronajímatele, přičemž rozhodujícím dnem je pozdější termín, není-li jistota složena současně s podepsáním smlouvy. Účinnost této smlouvy nabývá dnem 1.1.2015.

5. 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.

V Praze dne: 12.8.2015

V Praze dne: 14.8.2015

Za pronajímatele:

Za nájemce:

xxx Karel Beran

Alena Klípová, jednatel

Yariv Ronen, jednatel