SPRÁVA MAJETKU ODBOROVÝCH SVAZŮ KULTURY
zájmové sdružení právnických osob
zapsané ve spolkovém rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl L, vložka 59080
se sídlem: v Praze 1, Senovážné nám. 978/23, PSČ 110 00
zastoupená: [redacted]
IČ:15888550
DIČ:CZ15888550
na straně jedné jako **pronajímatel**

a

Institut pro veřejnou správu Praha
Registrace: státní příspěvková organizace
se sídlem: Dlážděná 6, Praha 1, PSČ 110 00
zastoupená: [redacted]
IČ: 70890293, DIČ: CZ70890293
na straně druhé jako **nájemce**

uzavírají tuto

SMLOUVU
o nájmu prostoru sloužícího k podnikání číslo 972/2017/SMOSK
Daňový doklad č. 9722017

I.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je zájmovým sdružením spoluvlastníků pozemku parc. č. 138 v kat. úz. Nové Město, jehož součástí je dům č.p. 978 v Praze 1, Senovážné nám. 23 a pozemku parc. č. 139 v kat. úz. Nové Město, jehož součástí je dům č.p. 980 v Praze 1, Senovážné nám. 22 zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu na LV č.583 pro kat. úz. Nové Město a pozemku parc. č. 137 v kat.úz. Nové Město, jehož součástí je dům č.p. 962 v Praze 1, Jeruzalémská 3 zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu na LV 1331 pro kat. úz. Nové Město, zřízeným k zabezpečení správy a hospodaření s jejich majetkem.
2. Pronajímatel je právnickou osobou způsobilou nabývat práv a povinností a je v souladu se stanovami sdružení oprávněn k pronajímání prostor ve shora popsaných nemovitostech.
3. Předmětem nájmu jsou tyto prostory

číslo místnosti	budova A, 4. patro, adresa Senovážné nám.23, 110 00 Praha 1	podlahová plocha užitná v m2
401A	kancelář	22,77
401B	kancelář	13,82
401C	kancelář	9,95
401D	kancelář	15,38
402	předsíň	19,03
425	kancelář	15,75
426	kancelář	15,18
427	kancelář	16,18
428	kancelář	16,04
430	jednací sál	43,95
151	jednací sál	48,76
Celkem pronajato		**236,81**
Celkem placeno		**217,78**

4. Pronajímané prostory specifikované v odst. 3 budou nájemcem užívány jako kanceláře pro administrativní účely.

5. Pronajímatel zajistí po dobu nájmu pro nájemce služby potřebné pro běžný provoz pronajatých prostor.

II.
Doba nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou, a to jednoho roku od 1.1.2018 do 31.12.2018**. Smlouva se prodlužuje vždy o stejné období, tedy o 1 rok, jestliže nájemce nepožádá 3 měsíce předem o ukončení smlouvy, a to do 30.9. ročního období. Nájem se v takovém případě prodlužuje za stejných podmínek, které byly sjednány touto smlouvou, ve znění případných pozdějších písemných dodatků. Pronajímatel není povinen prodloužení vyhovět, docházelo-li ze strany nájemce v průběhu nájmu přes písemné upozornění pronajímatele k opakovanému porušování podmínek nájmu, např. opakované zpoždění při úhradě nájemného, podnájem prostor, či úprava těchto prostor bez souhlasu pronajímatele.

2. Nájem pronajímaných prostor skončí uplynutím doby sjednané dle této smlouvy, nebude-li dle předchozího odstavce 1), článku II. prodloužen.

3. Před uplynutím sjednané doby může nájem skončit dohodou smluvních stran, a to dnem uvedeným v dohodě sepsané v písemné formě. Nájemce má právo na vrácení jistoty v souladu s článkem III., odst. 7 této smlouvy.

4. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu v případě, že:

   a) budova, v níž se pronajatý prostor k podnikání nachází, má být odstraněna, a nebo přestavována tak, že brání dalšímu užívání prostoru a pronajímatel to při uzavírání smlouvy nemohl předvídat;

   b) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 o.z., nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, nebo služeb spojených s užíváním prostoru pronajatého k podnikání. Pro vyloučení pochybností se nájemce a pronajímatel dohodli, že pronajímatel je oprávněn nájem dle tohoto ustanovení vypovědět až v případě, že nájemce nezjedná nápravu ani po uplynutí dodatečné lhůty, kterou pronajímatel poskytl nájemci v písemné výzvě k nápravě, přičemž tato lhůta nesmí být kratší než 15 dní.

   c) Výpověď nájmu musí být učiněna písemnou formou a musí obsahovat důvod výpovědi. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena nájemci.

5. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu v případě, že:

   a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je najatý prostor určen;

   b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor;

   c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

6. Výpověď nájmu musí být učiněna písemnou formou a musí obsahovat důvod výpovědi. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena nájemci.

7. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě podstatného porušení této smlouvy pronajímatelem, příp. v jiných případech předvídaných zákonem. Za takovéto podstatné porušení smlouvy se považují vedle případů předvídaných zákonem také následující případy:

a) Pronajímatel porušil jakoukoli povinnost dle této smlouvy a porušení nezanechal, resp. neodstranil jeho následky, ani do uplynutí přiměřené lhůty stanovené za tímto účelem písemně nájemcem, přičemž taková lhůta nebude kratší než třicet (30) dnů;

b) Prostory sloužící k podnikání dle této smlouvy jsou nezpůsobilé ke smluvenému užívání a nedojde k odstranění vady přes písemnou výzvu nájemce po dobu delší než třiceti (30) dnů;

c) Pronajímatel neposkytuje jakékoli plnění v souvislosti s nájmem dle této smlouvy po dobu delší než třicet (30) dnů.

III.
Výše a splatnost úhrady za užívání

1. Úhrada za užívání pronajatých prostor je stanovena dohodou a skládá se z čistého nájemného a paušálních úhrad za služby, jejichž poskytování je s užíváním prostor spojeno.

2. Skladba a položkový rozpis úhrady za užívání pronajatých prostor za 1 m^2 ročně:

1	roční paušál za m2 za vytápění DPH 15%	335,00 Kč
2	roční paušál za m2 - vodné a stočné DPH 15%	51,00 Kč
3	roční paušál za m2 - úklid společných prostor DPH 21%	148,00 Kč
4	roční paušál za m2 - úklid pronajatých prostor 21%	241,00 Kč
5	roční paušál za m2 - odvoz odpadu DPH 21%	29,00 Kč
6	oprava a údržba objektu 21%	560,00 Kč
7	náklady na činnost správy, ostrahy a činnost podatelny 21%	1 011,00 Kč
8	roční paušál za m2 - paušální platba za elektrickou energii DPH 21%	232,00 Kč
9	roční čisté nájemné za m^2, osvobozeno od DPH	2 790,00 Kč
10	základ DPH 21%	2 221,00 Kč
11	základ DPH 15%	386,00 Kč
12	měsíční nájemné za m^2	450,00 Kč

3. V souladu s § 56a) odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb. se u nájmu nemovitých věcí neuplatňuje daň z přidané hodnoty.

4. Nájemce si spolu s předmětem nájmu pronajímá 3 pobočkové linky č . ..... za paušální měsíční cenu 346,00 Kč včetně DPH za jednu linku. Ceny hovorů vnitřních se neúčtují a odchozích jsou stanoveny v souladu s platným ceníkem hovorného pro dané období. Úhrada za pobočkovou linku a hlasové služby bude splatná vždy do 15. dne po doručení vyúčtování pronajímatele. Nájemce si zajistí další telefonní linky na vlastní náklady, přičemž pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci ke zřízení a provozování těchto linek potřebnou součinnost

5. **Platební měsíční kalendář od 1.1.2018**

splatnost měsíčně	počet metrů m2	cena za m2 Kč	Osvobozeno Kč	základ DPH 15% Kč	DPH 15% Kč	základ DPH 21% Kč	DPH 21% Kč	Celkem Kč
20.tého předchozího měsíce	217,78	450	50 634	7 006	1 051	40 308	8 465	107 464

6. Měsíční úhradu za užívání pronajatých prostor bude nájemce provádět vždy 20.tého měsíčně předem, a to bezhotovostně poukazem na účet pronajímatele, č.ú. 126549285/0300, v.s.-9722017 nebo v hotovosti do pokladny pronajímatele. **Uzavřená smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání je v souladu se zák. č. 235/2004 Sb. (zákon o DPH) daňovým dokladem** a den uskutečnění zdanitelného plnění

u nájmu je 20. den měsíce předcházejícího s výjimkou prvního měsíce pronájmu, kdy den uskutečnění zdanitelného plnění je 20. den tohoto měsíce.

7. Výše čistého nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním pronajatých prostor bude vždy k 1. červenci příslušného roku upravena o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok vykázaným Českým statistickým úřadem. Tuto úpravu musí pronajímatel oznámit nájemci nejpozději 10 dnů před splatností měsíční úhrady za následující měsíc.

8. Nájemce složí do 7 dnů ode dne podpisu této smlouvy pronajímateli částku odpovídající jednoměsíční úhradě za užívání pronajatých nebytových prostor, tj. částku 107 464,- Kč jako peněžní jistotu na účet pronajímatele č.ú. 126549285/0300; v.s. 9722017, nebo v hotovosti do pokladny SMOSK.

   Pronajímatel je oprávněn použít složenou jistotu, pokud nájemce nesplní povinnost uhradit pronajímateli platbu vyplývající z nájmu. Tím není dotčeno právo pronajímatele požadovat zaplacení takového závazku přímo po nájemci bez použití složené peněžní jistoty.

   Pronajímatel je povinen oznámit nájemci čerpání prostředků ze složené peněžní jistoty a je oprávněn vyzvat nájemce k doplnění peněžní jistoty do původní výše. Nájemce je povinen tak učinit do 14 dnů od doručení výzvy pronajímatele.

   Složená peněžní jistota, popř. její zbývající část bude pronajímatelem vrácena nájemci nejpozději do 7 dnů od skončení nájmu.

9. Neuhradí-li nájemce řádně a včas v době splatnosti jakoukoli platbu dle této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

IV.
Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
   a) užívat pronajaté prostory k účelu sjednanému touto smlouvou,
   b) dodržovat obecně závazné právní předpisy upravující oblast BOZ, pravidla požární ochrany, hygienické předpisy, předpisy upravující ochranu životního prostředí a respektovat provozní podmínky v objektu upravené domovním řádem objektu,
   c) zajistit, aby veškeré elektrické spotřebiče a zařízení, která nejsou v majetku pronajímatele a jsou užívána v pronajatých prostorách, splňovaly bezpečnostní požadavky zajišťující ochranu před úrazem elektrickým proudem a ochranu proti požáru a měly vždy platnou revizi požadovanou ČSN EN 33 1600 ed.2.
   d) činit veškerá opatření, aby v souvislosti s užíváním pronajatých prostor nevznikla na majetku pronajímatele škoda,
   e) umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování sjednaných smluvních podmínek, provádět běžnou údržbu pronajatých prostor,
   f) oznámit pronajímateli bez zbytečného otálení potřebu opravy, kterou má zajistit pronajímatel,
   g) provádět svou činnost takovým způsobem, aby nebyl nikterak omezován řádný chod objektu, aby hudbou či jinými zvukovými projevy nebyli rušeni ostatní uživatelé budovy,
   h) v den skončení nájmu předat pronajímateli pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal s tím, že musí být přihlédnuto k běžnému opotřebení, popř. úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele,
   i) uhradit pronajímateli náklady spojené s vystěhováním a uskladněním movitého majetku a uvedení prostor do stavu umožňujícího jejich další užívání v případě, že nesplní povinnost předat pronajaté prostory v den skončení nájmu pronajímateli,
   j) uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku částky odpovídající úhradě za jeden den užívání pronajatých prostor, a to za každý den prodlení s předáním pronajatých prostor po skončení nájmu,

2. Nájemce může provádět stavební či jiné úpravy pronajatých prostor jen s výslovným písemným souhlasem pronajímatele. Náhradu nákladů vynaložených na tyto úpravy je nájemce oprávněn od pronajímatele požadovat pouze v případě, že se pronajímatel k úhradě těchto nákladů zavázal.

3. Nájemce má právo přenechat pronajaté prostory do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

4. Nájemce je povinen uložit klíč od vstupních dveří do pronajatých prostor v recepci budovy. Klíč bude uložen v uzavřené označené obálce a pronajímatel jej může použít ke vstupu do pronajatých prostor pouze v případě naléhavé potřeby odvrátit hrozící vznik škody.

5. Nájemce je povinen při označování jím užívaných pronajatých prostor dbát pokynů pronajímatele a přizpůsobit označení nájemce obvyklé praxi v budově zavedené.

6. V souladu se Zák. č. 379/2005 Sb. o opatřeních k ochraně před škodami působenými tabákovými výrobky **je ve všech vnitřních společných prostorách areálu Senovážné nám. č. 22 a Senovážné nám. č. 23 a Jeruzalémská č. 3 zakázáno kouřit. Je také zakázáno kouřit ve všech pronajatých vnitřních prostorách zdravotnických ordinací, školských zařízeních všech typů a zasedacích místnostech.**

V.
Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
   a) odevzdat nájemci pronajaté prostory ve stavu způsobilém k jejich řádnému užívání,
   b) zajišťovat nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajatých prostor v rozsahu stanoveném touto smlouvou,
   c) zajišťovat nájemci poskytování těchto služeb:
      - dodávku elektrické energie,
      - vytápění pronajatých prostor,
      - dodávku teplé a studené vody,
      - odvoz domovního odpadu,
      - úklid a osvětlení společných prostor,
      - úklid a osvětlení pronajatých prostor
      - odvádění odpadních vod,
      - údržbu výtahu,
      - provádět pravidelné kontroly a revize zařízení, které jsou součástí budovy a nacházejí se v pronajatých prostorách,
      - provoz recepce u hlavního vchodu do budovy,

   d) provádět opravy přesahující běžnou údržbu pronajatých prostor tj. konstrukčních částí budovy a zařízení tvořících součást budovy, v níž se pronajaté prostory nacházejí

2. Pronajímatel je povinen nájemci oznámit provádění jakýchkoliv stavebních prací v budově, které by mohly znamenat omezení nebo ztížení užívání pronajatých prostor. Pokud by prováděné práce ovlivnily podstatným způsobem nerušený výkon práv nájemce podle této smlouvy, je nájemce oprávněn požadovat přiměřenou slevu z úhrady za užívání pronajatých prostor.

3. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s umístěním sídla nájemce v pronajatých prostorách a v této souvislosti poskytne nájemci veškerou potřebnou součinnost.

VI.
Skončení nájmu

1. Tuto smlouvu lze vypovědět bez udání důvodů s dvouměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět s okamžitou účinností bez výpovědní doby porušuje-li nájemce zvlášť závažným, způsobem své povinnosti, zejména tak , že:

a) přestože byl nájemce pronajímatelem písemně vyzván, neuhradil dlužné nájemné do doby splatnosti příštího nájemného

b) nájemce nebo osoby, které s ním najaté prostory užívají, hrubě porušují přes písemné upozornění opakovaně klid a pořádek;

c) nájemce přenechá pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu k jinému účelu nebo v rozporu s touto smlouvou.

d) provedl v pronajatých prostorách stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

3. V případě vypovězení smlouvy pronajímatelem bez výpovědní doby, končí nájem dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci, který je povinen vyklidit pronajaté prostory nejpozději do tří dnů od skončení nájmu.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. Změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných dodatků. Veškeré písemnosti budou doručovány poštou nebo prostřednictvím podatelny pronajímatele, v níž má nájemce zřízenu schránku určenou pro doručování písemností. Pronajímateli budou doručovány na adresu jeho sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy, nájemci na adresu pronajatých nebytových prostor uvedených v záhlaví této smlouvy.
V případě, že se nepodaří písemnost doručit na adresu určenou k doručování, považuje se písemnost za doručenou dnem vrácení nevyzvednuté poštovní zásilky.

Za převzetí prostor odpovídá: [redacted]

2. O předání pronajatých prostor pronajímatelem nájemci k užívání a jejich převzetí pronajímatelem po uplynutí doby užívání bude sepsán předávací protokol, potvrzený oběma smluvními stranami.

3. Smluvní strany se dohodly, že v souladu s § 7a odst.9 zák. č. 406/2000Sb. o hospodaření s energií nebude opatřován průkaz o energetické náročnosti budovy 978 v Praze 1, Senovážné nám. 23 a pozemku parc. č. 139 v kat. úz. Nové Město, a pozemku parc. č. 137 v kat.úz. Nové Město, jehož součástí je dům č.p. 962 v Praze 1, Jeruzalémská 3 zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu na LV 1331 pro kat. úz. Nové Město.

4. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na případné právní nástupce účastníků této smlouvy. Převedena mohou být jen se souhlasem obou smluvních stran.

5. Práva a povinnosti smluvních stran, která nejsou touto smlouvou upravena, se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem č.89/2012 Sb..

6. Nedílnou součástí smlouvy jsou domovní řád objektu (příloha č.1), evakuační plán objektu (příloha č.2) a požární a poplachové směrnice objektu (příloha č.3).

7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v čl.II. a současně nabývá účinnosti uveřejněním v registru smluv (dle zákona č. 340/2015 Sb.), které zajistí nájemce jako den, kterým počíná běžet dohodnutá doba nájmu. Není-li splněna podmínka složení jistoty podle článku III. Odstavec 8, smlouva není účinná a platná.

8. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží jedno a nájemce dvě vyhotovení.

9. Smluvní strany potvrzují, že smlouvu před jejím podpisem přečetly, že jejímu obsahu porozuměly a že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli.

Přílohy: (dle odst. 6 čl.VII)

V Praze dne 4.10.2017

...[redacted]

V Praze dne - 5 -10- 2017

[redacted]