

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 428/2017

TISOR, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Praha 10, Malešice, Počernická 272/96, PSČ 108 00, zastoupena panem [REDAKCE] na základě plné moci, IČ: 02789027, DIČ: CZ02789027, bank. spojení: Československá obchodní banka, a.s., č.ú. [REDAKCE] zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 19621 (dále jen „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

Národní knihovna České Republiky, státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem kultury ČR, se sídlem Klementinum 190, Praha 1, zastoupena: PhDr. Martinem Kocandou, generálním ředitelem NK ČR, IČO: 00023221, DIČ: CZ00023221, bankovní spojení: ČNB, číslo účtu: [REDAKCE] (dále jen „**nájemce**“) na straně druhé

(společně také jako „**smluvní strany**“)

sjednávají níže uvedeného dne, měsíce a roku roku ve smyslu ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu prostor určených k podnikání (dále jen „smlouva“) za těchto podmínek:

1. Úvodní ustanovení a účel nájmu

1.1 Pronajímatel prohlašuje a zaručuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí, a to pozemku parc. č. 806/16 o výměře 19 891 m², jehož součástí je budova č.p. 272, situovaná na adrese Počernická 272/96, Praha, Malešice, PSČ 108 00, vše v katastrálním území Malešice 732451, obec Praha 554782, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 254 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**dům**“). Dům je stavebnětechnicky řešen jako 6 propojených stavebních objektů, které se pro potřeby bližší specifikace umístění pronajímaných prostor označují jako budovy 1 až 6, přičemž nejde o samostatné stavby, ale o stavbu jednu, kterou ve svém souhrnu představují, tj. jeden dům s jedním číslem popisným. Půdorys domu s vymezením budov 1 až 6 je znázorněn na plánu, který tvoří přílohu č. 6 této smlouvy.

1.2 Pronajímatel prohlašuje, že jeho právo nakládat s domem není omezeno žádným právem třetí osoby, které by mohlo narušit, ohrozit nebo omezit užívání pronajatých prostor dle této smlouvy nebo které by mohlo mít vliv na platnost a účinnost této smlouvy.

1.3 Nájem se sjednává za účelem podnikání nájemce. Jakékoli změny v předmětu podnikání je nájemce povinen pronajímateli neprodleně písemně ohlásit.

2. Předmět smlouvy, předmět nájmu, jeho předání a další plnění

2.1 Předmětem smlouvy je úplatný nájem prostor určených k podnikání situovaných v domě na dobu neurčitou.

2.2 Pronajímatel se zavazuje přenechat do nájmu a užívání a nájemce se zavazuje převzít do nájmu a užívání prostory určené k podnikání situované v domě o celkové ploše **170,4 m²** nacházející se v 2. patře budovy 3 a v přízemí budovy 5 a to:

a) kancelářské místnosti **3205, 3207, 3208, 3209 a 3210** o výměře **133,3 m²** (vše dále uváděno také jako „**pronajaté prostory**“).

b) skladové místnosti **5005 a 5006** o výměře **37,1 m²** (vše dále uváděno také jako „**pronajaté prostory**“).

Smluvní strany prohlašují a zaručují, že pronajaté prostory tak jak jsou vymezeny v článku 2.2 této smlouvy a znázorněny na plánu, který tvoří přílohu č. 7 smlouvy odpovídají i jejich skutečnému prostorovému vymezení a jsou tedy nade vší pochybnost vymezeny jasně, srozumitelně a určitě.

2.3 Smluvní strany se dohodly, že k předání a převzetí pronajatých prostor dojde dne **1.12.2017** (dále jen „**den předání pronajatých prostor**“). Pokud si nájemce pronajaté prostory v den předání pronajatých prostor nepřevzme, platnost této smlouvy ani vznik práva pronajímatele na úhradu plateb podle článku 4.6 této smlouvy tím nejsou nijak dotčeny. Pokud si nájemce pronajaté prostory nepřevzme ani dodatečně, nejpozději do 5 pracovních dnů po doručení výzvy pronajímatele, aby tak učinil, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s tím, že výpovědní doba v takovém případě činí 5 kalendářních dní a začne běžet od prvního dne následujícího po doručení výpovědi nájemci. O předání a převzetí pronajatých prostor do užívání nájemcem bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, obsahující veškeré potřebné technické údaje, popis stavu pronajatých prostor a případně další podrobnosti. Smluvní strany souhlasně prohlašují a zaručují, že předávací protokol bude mít účinky zamýšlené touto smlouvou i v případě, kdy bude podepsán jinými osobami zastupujícími smluvní strany, než jsou osoby uvedené v záhlaví této smlouvy a dále prohlašují a zaručují, že závaznost předávacího protokolu budou i v takovém případě bez veškerých výhrad a podmínek respektovat.

2.4 V den předání pronajatých prostor je nájemce oprávněn požádat pronajímatele o společné přeměření výměry těchto prostor. Toto přeměření se provede v souladu se zásadami uvedenými v následujícím odstavci. Pokud se změřená výměra prostor bude lišit od výměry uvedené v článku 2.2 této smlouvy o více než pět procent (5 %), budou smluvní strany povinny sjednat odpovídající úpravu nájemného a úhrady za služby.

2.5 Výměra se měří vždy od vnitřní stěny jednotlivých zdí každé místnosti, která je předmětem nájmu podle této smlouvy, ve výšce 15 cm nad podlahou, a to ve stavu ke dni předání pronajatých prostor (rozumí se před eventuálními úpravami, např. stavbou nových příček apod., které bude nájemce oprávněn podle této smlouvy provést).

2.6 Pronajímatel dále zřizuje nájemci oprávnění nevýhradně užívat (spoluužívat) příchozí a příjezdové komunikace k domu a další společné prostory domu potřebné k nerušenému užívání pronajatých prostor.

2.7 Pronajímatel rovněž pronajímá nájemci telefonní linky přes komunikační systém Siemens (počet, eventuálně jmenovité uvedení se uvádí v zápise o převzetí telefonních linek, který v aktualizované podobě, tj. ve znění, např. akceptovaných objednávek nebo jiných obdobných nesporných dokladů, bude součástí této smlouvy), resp. po dohodě poskytne nájemci přímé telefonní linky.

2.8 Pronajímatel dále pronajímá nájemci parkovací místa (počet a vymezení parkovacích míst je uvedeno v zápise o převzetí parkovacích míst, který v aktualizované podobě, tj. ve znění např. akceptovaných objednávek nebo jiných obdobných nesporných dokladů, bude součástí této smlouvy).

2.9 Pronajímatel se nájemci zavazuje zajistit s nájmem tato plnění (základní služby):

- a) dodávky vody (vodné), odvod odpadní vody (stočné)
- b) dodávky elektrické energie pro pronajaté prostory (vyjma elektrické energie pro klimatizační jednotky instalované v pronajatých prostorech, jejíž poskytování a hrazení může být ujednáno zvlášť) a dodávky elektrické energie pro společné prostory
- c) převedení komunálních odpadů, které nájemce produkuje v souvislosti s užíváním pronajatých prostor této smlouvy do vlastnictví osoby, která je k tomu oprávněna ve smyslu § 12 odst. 3 zákona č. 185/2001 Sb.
- d) úklid a péči o společné prostory a prostory přilehlé k domu a nádvoří
- e) používání výtahů v domě
- f) ostrahu domu
- g) oprávnění využívat společné recepce ve vlastní hale a to zejména: směřování návštěv, zanechání vzkazů a drobných věcí za účelem předání
- h) oprávnění využívat orientační tabule a směrovky
a další služby v budoucnu obecně poskytované.

2.10 Pronajímatel se zavazuje nájemci zajistit ohřev teplé vody (TUV) a vytápění pronajatých prostor.

3. Doba trvání nájmu, změny a zrušení nájmu a doba poskytování plnění

3.1 Doba trvání nájmu se sjednává ode dne uzavření této smlouvy, a to **na dobu neurčitou** (dále jen „**doba nájmu**“).

3.2 Tuto smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran, výpovědí některé smluvní strany nebo odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze vypovědět i bez uvedení důvodu.

3.3 V případě výpovědi této smlouvy

a) ze strany pronajímatele z důvodu, že

- nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu se smlouvou;
- nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a/nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem anebo doplněním kauce podle článku 5.6 této smlouvy;
- bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání pronajatých prostor;
- nájemce přenechá pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
- nájemce změnil v pronajatých prostorách předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,

nebo

b) ze strany nájemce z důvodu, že pronajímatel opakovaně podstatným způsobem poruší svoji povinnost poskytnout a udržovat pronajaté prostory ve stavu vhodném k sjednanému účelu užívání po dobu delší než deset (10) pracovních dnů a toto porušení neodstraní v přiměřené době, jež nesmí být kratší než 15 dnů následujících po doručení písemné výzvy Nájemce

(důvody uvedené pod písm. a) a pod písm. b) tohoto ustanovení se dále uvádí jen jako „**sjednané důvody**“), činí výpovědní doba 10 kalendářních dní.

V případě výpovědi této smlouvy z jiných než sjednaných důvodů nebo bez uvedení důvodu činí výpovědní doba **tři měsíce**.

3.4 Výpovědi tato smlouva skončí uplynutím výpovědní doby, která v případě výpovědi ze sjednaných důvodů začne běžet od prvního dne následujícího po doručení výpovědi a v případě výpovědi z jiných než sjednaných důvodů nebo bez uvedení důvodu začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3.5 V případě, že nájemce v plné výši a v termínu podle článku 5.6 této smlouvy nezaplatí pronajímateli kauci, může pronajímatel od smlouvy odstoupit. Smlouva v takovém případě skončí dnem doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci. Článek 8 této smlouvy pro doručení písemného odstoupení od smlouvy v takovém případě platí obdobně.

3.6 Po celou dobu nájmu bude pronajímatel nájemci poskytovat plnění sjednaná v člancích 2.7 až 2.10 této smlouvy vyjma případů, kdy

- a) dojde ke změně rozsahu nebo systému či potřeby parkování v areálu. V takovém případě může pronajímatel tuto smlouvu v rozsahu pronájmu parkovacích míst podle článku 2.8 této smlouvy částečně vypovědět. Pronájem dotčených parkovacích míst v takovém případě skončí uplynutím jednoměsíční výpovědní doby, která počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi parkovacích míst;
- b) jakákoli plnění poskytovaná podle této smlouvy budou snížena, přerušena nebo pozastavena z důvodu: havárie, případě jiné příčiny, kterou pronajímatel nemůže ovlivnit, nebo bude-li to nutné z důvodu naléhavé potřeby či splnění požadavků vyplývajících z právních předpisů;
- c) jakákoli plnění poskytovaná podle této smlouvy budou zastavena, přerušena nebo sníženy jejich objem z důvodu oprav, výměn či modernizace domu, jeho částí a souvisejících zařízení.

Nájemce není oprávněn v takových případech požadovat na pronajímateli slevu na nájemném nebo jiných platbách dle této smlouvy, nebo jejich snížení, ledaže v důsledku neposkytnutí některého plnění, nájemce nebude moci pronajaté prostory užívat vůbec po dobu delší 5 (pět) po sobě jdoucích pracovních dnů.

3.7 Nejpozději v den ukončení této smlouvy je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory a vrátit je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení a s přihlédnutím k úpravám provedeným v souladu s článkem 6.5 písm. b) této smlouvy (dále jen „**povinnost vyklizení**“). Pokud nájemce poruší povinnost vyklizení, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši dvojnásobku denní sazby nájemného, jež bude platit v posledním měsíci doby nájmu, a to za každý den prodlení se splněním povinnosti vyklizení od prvního dne prodlení až do dne úplného splnění povinnosti vyklizení s výjimkou dne, kdy bude povinnost vyklizení splněna. Tím není dotčeno oprávnění pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody ve výši ušlého nájemného za dobu od skončení nájmu do uvolnění pronajatých prostor, které lze uplatnit samostatně a v plném rozsahu. Pokud nájemce poruší svou povinnost vyklidit pronajaté prostory dle tohoto článku, je pronajímatel dále oprávněn vstoupit do pronajatých prostor, odstranit z nich veškerý majetek nájemce a třetích osob a uskladnit jej v jiných prostorách domu a pronajaté prostory znovu pronajmout třetím osobám. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a k vstupu do pronajatých prostor a k odstranění veškerého svého majetku, resp. majetku třetích osob z těchto prostor tímto pronajímatele výslovně zmocňuje. Pronajímatel je oprávněn za uskladnění majetku v takovém případě účtovat nájemci skladné ve výši 500,- Kč za jeden m² (bez DPH) použité skladové plochy pronajímatele, a to za každý i započatý měsíc skladování. V případě sporu se má za to, že pronajímatel z pronajatých prostor vyklidil a uskladnil majetek, jehož soupis bude popsán v protokolu o vyklizení pronajatých prostor, který pořídí sám pronajímatel. Současně je pronajímatel oprávněn po marném upomínání a uplynutí šesti měsíců od skončení této smlouvy uskladněný majetek nájemce (a třetích osob) prodat a výtěžek tohoto prodeje po odečtení nákladů na uskladnění a prodej zaslat nájemci složenkou na adresu jeho sídla. Nájemce s tímto postupem pronajímatele výslovně souhlasí a k uskladnění majetku a následnému prodeji tímto pronajímatele výslovně zmocňuje.

3.8 V případě, že pronajímatel vypoví tuto smlouvu ze sjednaných důvodů (vyjma důvodu dle článku 3.3 písm. a) třetí odrážka této smlouvy), je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši tříměsíčního nájemného platného ke dni porušení příslušné povinnosti. Uhrazení smluvní pokuty nemá vliv na právo pronajímatele požadovat náhradu škody, která mu vznikla v souvislosti s porušením povinnosti nájemce, kterou může uplatnit samostatně a v plné výši.

3.9 Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z jiných než sjednaných důvodů nebo bez uvedení důvodu nejdříve v 11/2018 s ukončením této smlouvy po uplynutí tříměsíční výpovědní lhůty k 28.2.2019. Pro případ, že nájemce tuto smlouvu vypoví z jiných než sjednaných důvodů nebo bez uvedení důvodu dříve, bude povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši součinu aktuálního měsíčního nájemného platného ke dni výpovědi a počtu měsíců, které mají uplynout do data 28.2.2019.

4. Nájemné a další platby

4.1 Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném sjednaném roční sazbou ve výši

- **2.700,- Kč za jeden m² kancelářské plochy**
- **1.900,- Kč za jeden m² skladové plochy**

(dále jen „**nájemné**“)

4.2 Nájemce se dále zavazuje pronajímateli platit úhradu základních služeb poskytovaných v rozsahu uvedeném v článku 2.9 této smlouvy ve výši částky **1.085,- Kč za jeden m² pronajaté kancelářské plochy za jeden rok (roční sazba) a 810,- Kč za jeden m² pronajaté skladové plochy za jeden rok (roční sazba)**; nájemce přitom bere na vědomí, že tato uvedená paušální úhrada je neoddělitelně spojená s nájmem pronajatých prostor, protože stanovená sazba odpovídá aktuální hodnotě vstupních nákladů pronajímatele na předmětné služby ve vztahu k celkové pronajímatelné ploše prostor sloužících k podnikání situovaných v domě, bez ohledu na to, zda je nájemce odebere (požije) nebo je odebere ve větší či menší míře než představuje obvyklý odběr, takže je povinen tuto paušální úhradu pravidelně měsíčně platit bez ohledu na to, zda pronajaté prostory v daném měsíci užíval v plném rozsahu či nikoli.

V případě, že nájemce bude mít v pronajatých prostorách (či ve společné servrovně) instalovanou klimatizaci, server nebo jiné energeticky náročné zařízení, bude el. energie spotřebovaná tímto zařízením hrazena nájemcem na základě údajů podružného elektroměru a aktuální ceny dodavatele el. energie. Výsledná cena spotřebované el. energie bude zahrnovat rovněž úhradu ztrát el. vedení, která činí 3 % z ceny každé odebrané kWh.

4.3 Nájemce bude rovněž platit úhrady telefonních linek, které má pronajaty podle článku 2.7 této smlouvy a které budou účtovány takto:

- a) za pronájem linek přes ústřednu bude nájemce pronajímateli platit částku
 - **50,- Kč za první (jednu) analogovou linku za jeden měsíc,**

- 150,- Kč za druhou a každou další analogovou linku za jeden měsíc a
 - 200,- Kč za jednu digitální linku za jeden měsíc.
- b) poplatky za uskutečněné hovory nájemce uhradí zvlášť podle výpisu z ústředny dle aktuálního ceníku poskytovatele telekomunikačních služeb (T-Mobile Czech Republic a.s., O2 Czech Republic, a.s. atd.); pro případ, že z jakýchkoli příčin nebude výpis z ústředny k dispozici, uhradí nájemce poměrnou část celkových uskutečněných hovorů v měsíci odpovídající skutečnému průměrnému podílu nájemce na telefonických hovorech v systému Siemens za uplynulé tři měsíce
- c) v případě, že nájemce bude mít pronajaty jen tel. rozvody, zaplatí pronajímateli částku **100,- Kč za jeden tel. rozvod za jeden měsíc.**

4.4 Nájemce bude konečně platit sjednanou úhradu za každé parkovací místo, pronajaté podle článku 2.8 této smlouvy (*dále jen „parkovné“*), ve výši **800,- Kč/měsíc/místo** (tzv. volná parkovací zóna) a **1.100,- Kč/měsíc/místo** (pevná místa).

4.5 Spotřebované teplo na otop pronajatých prostor (stanovené dle měřičů na tělesech ÚT) a na ohřev TUV bude pronajímatel účtovat nájemci pololetně podle aktuální ceny dodávaného tepla, a to podle platného právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování této ceny mezi konečné spotřebitele.

4.6 Pronajímateli vzniká právo na úhradu nájemného podle článku 4.1 této smlouvy a na úhradu zajišťovaných plnění podle článků 4.2 a 4.5 této smlouvy dnem předání pronajatých prostor bez ohledu na to zda si je nájemce převezme nebo kdy se ve smyslu článku 2.3 druhá věta této smlouvy nájemce dostane do prodlení s jejich převzetím. Na úhradu parkovného podle článku 4.4 této smlouvy a na úhradu zajišťovaných plnění podle článku 4.3 této smlouvy vzniká pronajímateli právo dnem předání uvedeným v dokladu o předání parkovacího místa, resp. v dokladu o předání telefonní linky, jak jsou specifikovány v článku 2.7 a 2.8 této smlouvy.

4.7 Ke všem platbám uvedeným v článku 4.6 této smlouvy bude navíc účtována DPH. Pronájem podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění, bude podléhat dani z přidané hodnoty.

4.8 Smluvní strany se dohodly, že sazba nájemného sjednaná podle článku 4.1 této smlouvy platí pro období do 30.11.2018 Smluvní strany dále sjednaly způsob valorizace nájemného tak, že každý rok od 1.12. (poprvé v roce 2018) je pronajímatel oprávněn nájemné zvýšit o 100 % koeficientu míry inflace (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních dvanáct měsíců) oficiálně publikovaného Českým statistickým úřadem (dále jen „*míra inflace*“) s tím, že částku tohoto zvýšení podle svého rozumného uvážení zaokrouhlí na celé desetikoruny nahoru nebo na celé desetikoruny dolů. Základem pro takové zvýšení bude vždy výše nájemného za předchozí rok. Pro případ, že pronajímatel své oprávnění podle tohoto ujednání v některém roce nevyužije, se smluvní strany dohodly, že pronajímatel bude oprávněn zvýšit nájemné o 100 % součtu koeficientů míry inflace publikovaných Českým statistickým úřadem za celé období od poslední úpravy nájemného podle tohoto ujednání. V případě, že koeficient míry inflace přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikován, nahradí jej jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.

4.9 Smluvní strany se dohodly na způsobu valorizace úhrad služeb zajišťovaných podle článku 2.9 této smlouvy tak, že pronajímatel je oprávněn úhradu poměrně zvýšit v případě, že za dobu od podpisu této smlouvy, resp. za dobu od posledního zvýšení úhrady služeb dojde ke zvýšení vstupních jednotkových cen jakékoli z pronajímatelem zajišťovaných služeb o více než 5 % nebo jestliže součet procentních bodů jednotlivých zvýšení vstupních jednotkových cen více služeb přesáhne hodnotu 10; v případě služeb poskytovaných přímo pronajímatelem se za účelem valorizace služeb místo jednotkové ceny použije míra inflace (pro případ změny koeficientu míry inflace, resp. pro případ, že nebude publikován, platí obdobně článek 4.8). Základem pro takové zvýšení bude vždy výše úhrad služeb za předchozí období. Nájemce je v takovém případě povinen hradit zvýšenou úhradu za služby ode dne, kdy mu pronajímatel novou výši této úhrady písemně oznámil. Pronajímatel je povinen nájemci na jeho písemnou žádost předložit doklad osvědčující příslušné zvýšení vstupních jednotkových cen dotčených služeb.

4.10 Smluvní strany se dohodly na valorizaci parkovného podle článku 4.4 této smlouvy tak, že vždy po 12 uplynulých měsících, poprvé od 1.12.2018 bude pronajímatel oprávněn zvýšit touto smlouvou dohodnuté parkovné, avšak maximálně o 50,- Kč (slovy: padesát korun českých) měsíčně na jedno parkovací místo.

4.11 V případě, že bude česká koruna, jako zákonná měna České republiky, nahrazena jinou měnou, částky vyjádřené v této smlouvě budou přepočteny na nově zavedenou měnu dle oficiálního směnného kurzu.

4.12 Nájemce se zavazuje uhradit dočasně zvýšené nájemné, které vyplynulo z nutnosti drobných stavebních úprav, v celkové výši **62.000,-Kč**. Tato částka bude postupně fakturována v období **od 1.12.2017 do 31.10.2018** ve výši **5.100,-Kč** měsíčně a za období **od 1.11.2018 do 30.11.2018** ve výši **5.900,-Kč**.

4.13 Nájemce se zavazuje uhradit jednorázový zřizovací poplatek za zřízení datového připojení ve výši **300,-Kč** + DPH a dále měsíční poplatek za ve výši **490,-Kč** + DPH. Technické parametry datového připojení jsou uvedeny v příloze č. 8 této smlouvy.

5. Platební podmínky

5.1 Nájemné sjednané v článku 4.1 této smlouvy bude nájemce hradit čtvrtletně bezhotovostním způsobem na účet pronajímatele č. [redacted] nebo na jiný účet, který mu pronajímatel oznámí na základě čtvrtletních faktur (daňový doklad) vystavených pronajímatelem vždy počátkem prvního měsíce příslušného čtvrtletí (leden, duben, červenec, říjen), za které se nájemné platí ve výši jedné čtvrtiny ročního nájemného..

5.2. Úhradu základních služeb sjednanou v článku 4.2 této smlouvy bude nájemce platit měsíčně bezhotovostním způsobem na účet pronajímatele č. [REDAKCE] nebo na jiný účet, který mu pronajímatel oznámí na základě měsíčních faktur (daňový doklad) vystavených pronajímatelem ve výši jedné dvanáctiny roční sazby úhrady za služby.

5.3. Poplatky za telefonní linky podle článku 4.3 a dohodnutou cenu za parkovací místa podle článku 4.4 této smlouvy nájemce pronajímateli uhradí měsíčně na základě měsíčních faktur (daňový doklad) vystavených pronajímatelem.

5.4 Cenu spotřebovaného tepla, podle článku 4.5 této smlouvy bude nájemce hradit pronajímateli pololetně na základě dvou faktur (daňový doklad) v každém kalendářním roce, vystavených pronajímatelem do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění.

5.5 Pro případ prodloužení nájemce s placením nájemného nebo některé z úhrad podle tohoto článku má pronajímatel právo požadovat od nájemce vedle splnění příslušného závazku také zaplacení úroku z prodlení, který se sjednává ve výši 3 promile z dlužné částky za každý započatý den prodlení, a to od prvního dne prodlení až do úplného zaplacení dlužné částky.

5.6 Do deseti pracovních dnů po podpisu této smlouvy převede nájemce na bankovní účet pronajímatele č. [REDAKCE] kauci ve výši **71.733,- Kč**. Pokud nájemce nepřevede pronajímateli kauci v plné výši ani po uplynutí dvou měsíců od uzavření této smlouvy, bude pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši jedné šestiny ročního nájemného. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu udržovat kauci ve výši sjednané v první větě tohoto bodu smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít kauci na úhradu jakýchkoli plateb dle této smlouvy (včetně smluvních pokut, náhrady škod nebo k úhradě nákladů pronajímatele vzniklých uvedením pronajatých prostor po skončení nájmu do původního stavu či jakékoli platby za služby splatné po uplynutí doby nájmu), jež nájemce nezaplatí ani do 5 dnů ode dne, kdy pronajímatel odeslal nájemci výzvu k uhrazení dlužné částky. Pokud pronajímatel použije kauci nebo její část tímto způsobem, je nájemce povinen doplnit ji na výši uvedenou v první větě tohoto odstavce, a to do 5 dnů od odeslání písemné výzvy pronajímatele nájemci. Pronajímatel vrátí kauci (nebo její zbývající část) nájemci do 15 dnů měsíce následujícího poté, co nájemce vyklidí a předá pronajímateli pronajaté prostory v souladu s článkem 3.7 této smlouvy, a to pod podmínkou, že nájemce uhradil pronajímateli veškeré částky dle této smlouvy a splnil povinnost podat u příslušného rejstříkového soudu návrh na změnu nebo alespoň zrušení sídla na adrese domu podle článku 6.3 písm. p) této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce neuplatní právo na úroky z kauce a Pronajímatel nebude Nájemci účtovat alikvótní část bankovních poplatků spojených s vedením účtu kauce.

5.7 Nájem a služby podle této smlouvy se pro daňové účely poskytují formou dílčích plnění s tím, že každé dílčí plnění se považuje za samostatné zdanitelné plnění. V uvedeném smyslu se zdanitelné plnění považuje za uskutečněné
a) v případě plateb uvedených v článku 4.1 této smlouvy prvním kalendářním dnem prvního měsíce příslušného čtvrtletí,
b) v případě plateb uvedených v článcích 4.2, 4.3 a 4.4 této smlouvy posledním dnem každého zdaňovacího období.

5.8 Faktury – daňové doklady budou vystaveny s 21 denní lhůtou splatnosti ode dne vystavení.

5.9 Pro případ, že faktura – daňový doklad nebude nájemci doručena, se nájemce zavazuje platit úhrady podle článků 4.1, 4.2 a 4.4 nejpozději do 30 dne ode dne uskutečnění zdanitelného plnění s důsledky uvedenými v článku 5.5 této smlouvy.

5.10 Pokud se kterákoli smluvní strana rozhodne své právo na smluvní pokutu, nebo právo na úrok z prodlení, které mu podle této smlouvy vznikne, uplatnit, předloží druhé straně její, resp. jeho vyúčtování, na jehož základě bude tato druhá smluvní strana povinna smluvní pokutu, resp. úrok z prodlení zaplatit do 14 dnů od doručení tohoto vyúčtování.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

6.1 Pronajímatel se dále zavazuje, že po celou dobu nájmu:

- s výjimkami předvídanými v článku 3.6 této smlouvy zajistí nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem v souladu s touto smlouvou,
- bude včas informovat nájemce o všech skutečnostech týkajících se eventuálních stavebních úprav, rekonstrukce, modernizace apod. pronajatých prostor, které nelze provádět za provozu a výše uvedené činnosti zahájit pouze po vzájemné dohodě pronajímatele s nájemcem,
- bude dům pojištěn pro případ poškození či zničení věcí živelnou událostí a vodovodní událostí,
- předá nájemci v dohodnutém termínu pronajaté prostory, a to vymalované, uklizené a způsobilé k ve smlouvě dohodnutému užívání,
- bude udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém pro sjednané užívání,
- bude hradit náklady na opravy a údržbu pronajatých prostor v rozsahu nad rámec nájemcem hrazených drobných úprav a údržby uvedených v příloze č. 3 této smlouvy,
- umožní nájemci utříděné soustředování (odkládání) komunálních odpadů, které nájemce produkuje v souvislosti s užíváním pronajatých prostor dle této smlouvy.

6.2 Pronajímatel je oprávněn

- provádět změny či stavební úpravy domu a rozšiřovat, omezovat a/nebo měnit uspořádání a umístění společných prostor a jiných prostor v domě, s výjimkou pronajatých prostor,
- převést veškerá práva a povinnosti z této smlouvy na jakoukoli osobu dle svého výběru, zejména kdy je takový převod práv a závazků prováděn v souvislosti s poskytnutím financování pronajímateli. Převod práv a závazků na třetí osobu je pronajímatel povinen nájemci bezodkladně písemně oznámit. Nájemce se zavazuje, že v takovémto případě na písemnou výzvu pronajímatele, uzavře s pronajímatelem a třetí osobou určenou pronajímatelem třístranný dodatek k této smlouvě, dle kterého třetí osoba převezme veškerá práva a povinnosti pronajímatele a stane se smluvní stranou této smlouvy namísto pronajímatele.

6.3 Nájemce se zavazuje:

- a) v dohodnutém termínu převzít pronajaté prostory. Nájemce přitom není oprávněn odmítnout převzetí pronajatých prostor, pokud jejich dohodnuté stavební a technické úpravy budou vykazovat jen drobné závady a nedodělky, které jednotlivě i ve svém souhrnu nebudou bránit jejich užívání nájemcem ke sjednanému účelu. Předávací protokol v takovémto případě musí obsahovat závazek pronajímatele, že zjištěné závady a nedodělky bezodkladně odstraní,
- b) pronajaté prostory užívat za účelem stanoveným touto smlouvou a v souladu s touto smlouvou, tak aby na nich ani na domě nedocházelo k majetkové újmě, a dodržovat v pronajatých prostorech a domě veškeré protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy,
- c) písemně oznámit pronajímateli jakékoli změny ohledně svého postavení jako plátce/neplátce DPH,
- d) písemně oznámit pronajímateli sjednání vlastní ostrahy pronajatých prostor s případnými podrobnostmi týkajícími se oprávnění poskytovatele ostrahy ke vstupu do pronajatých prostor, označení osob ostrahu vykonávajících a rozsahu činností, které osoba vykonávající ostrahu v pronajatých prostorech je oprávněna provádět,
- e) na své náklady zajišťovat provádění běžné údržby a drobných oprav pronajatých prostor (rozsah těchto oprav a údržby je uveden v příloze č. 3 této smlouvy),
- f) včas pronajímateli ohlašovat potřebu oprav a údržby pronajatých prostor nad rámec běžné údržby a drobných oprav, nebo potřebu oprav a údržby domu, a strpět jejich provádění,
- g) při užívání pronajatých prostor dodržovat veškeré bezpečnostní, hygienické a požární předpisy, dále dodržovat předpisy a zvyklosti zajišťující bezpečný, bezkonfliktní a bezporuchový provoz jeho podnikání v pronajatých prostorech, povinnosti při nakládání s odpady produkovanými v domě a dále nezpůsobovat nadměrný hluk, nadměrné znečištění, resp. jinak neobtěžovat okolí,
- h) bez souhlasu pronajímatele nepoužívat vlastní elektrická topidla,
- i) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor,
- j) nevodit do domu ani do pronajatých prostor psy ani jiná zvířata či zvěř,
- k) nezasahovat do energetických, telekomunikačních, vodovodních, kanalizačních a jiných sítí s výjimkou oprav a údržby uvedených v příloze č. 3 této smlouvy,
- l) nepřipojovat k telefonní ústředně žádnou jinou telefonní ústřednu a jiná než koncová homologovaná zařízení,
- m) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nepřenechat pronajaté prostory a/nebo jejich část do podnájmu třetím osobám,
- n) na svůj náklad a včas zajišťovat revize vlastních elektrických spotřebičů v pronajatých prostorech a zajišťovat další bezpečnostní opatření, která podle platných právních předpisů budou v době nájmu podle této smlouvy vyžadována,
- o) ke dni skončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené a v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám odsouhlaseným pronajímatelem je vrátit pronajímateli; článek 6.5 tímto ustanovením není dotčen,
- p) nejpozději ke dni skončení nájmu podat u příslušného rejstříkového soudu návrh na změnu nebo alespoň zrušení sídla na adrese domu; bude-li nájemce v prodloužení se splněním této povinnosti po dobu delší 30 (slovy: třicet) dnů, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý den takového prodloužení počínaje 31. (slovy: třicátým prvním) dnem po skončení nájmu a konče dnem doložení splnění povinnosti uvedené v tomto písmenu ve větě před středníkem. Smluvní pokuta bude splatná do 15 (slovy: patnácti) dnů od doručení jejího vyúčtování nájemci; pro vyloučení veškerých pochybností smluvní strany souhlasí, že toto ustanovení zůstane v platnosti i po zániku této smlouvy,
- q) předat pronajímateli klíče od vstupních dveří k pronajatým prostorům v zapečetěné obálce pro případ havárie; uvedená povinnost se vztahuje na funkční klíče, tedy i na nové klíče, které nájemce v době nájmu podle této smlouvy vymění, aby účel tohoto ujednání měl smysl.
- r) postoupit svá práva a povinnosti z této smlouvy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- s) sjednat a udržovat po celou dobu nájmu v platnosti pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou v souvislosti s užíváním pronajatých prostor dle této smlouvy na majetku pronajímatele a/nebo třetích osob, které bude zajišťovat úhradu škod nejméně ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých).

6.4 Nájemce bere na vědomí, že

- a) pojištění majetku nájemce v pronajatých prostorech je věcí jeho rozhodnutí,
- b) pronajímatel je v případech hrozícího nebo existujícího stavu nouze v elektroenergetice a/nebo v teplotě povinen snížit odběr elektrické energie a/nebo tepla až na úroveň bezpečnostního minima,
- c) není oprávněn požadovat slevu na nájemném nebo snížení nájemného v případě, kdy sice dojde k poškození domu požárem, živelnou událostí, nehodou nebo jiným způsobem, avšak pronajaté prostory se tím nestanou zcela nebo částečně nezpůsobilými k sjednanému účelu užívání a pronajímatel přitom poškození domu bezodkladně odstraní.

6.5 Nájemce je oprávněn

- a) umísťovat svoje firemní označení na informační systém (cedulku) u vstupu do pronajatých prostor a na určené místo (totem) před domem. Na ostatních místech v domě může nájemce svoje firemní označení umísťovat za dohodnutou úplatu a jen po předchozím písemném schválení jejich velikosti, technického řešení, grafické podoby a místa umístění ze strany pronajímatele (souhlas pronajímatele však nenahrazuje příslušné úřední souhlasy a povolení, je-li jich třeba),
- b) provést změny dispozičního uspořádání pronajatých prostor či změny ve využívání jejich jednotlivých místností, pokud budou vyvolány jeho potřebou (dále jen „**technické zhodnocení**“), jen po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem a na svůj náklad řádným způsobem s odbornou péčí, v souladu se všemi zákonnými požadavky a technickými normami a v souladu s plány a specifikacemi předem písemně schválenými pronajímatelem. Pronajímatel tímto souhlasí, že v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb. nájemce bude odepisovat technické zhodnocení pronajatých prostor, které
 - pronajímatel předem písemně schválil a
 - nájemce doložil
 - = jeho konkrétní technické provedení,
 - = výši své investice a
 - = zatřídění do odpisových skupin.

Nejpozději v den skončení nájmu dle této smlouvy, popř. v den, kdy dojde k zúžení předmětu nájmu, je nájemce povinen odstranit veškerá technická zhodnocení v předávaných pronajatých prostorách, resp. v předávané části pronajatých prostor, pokud pronajímatel nesdělí nájemci, aby technické zhodnocení nebo jeho část ponechal v pronajatých prostorách. V takovém případě pronajímatel zaplatí nájemci náhradu za technické zhodnocení provedené podle tohoto článku smlouvy nebo jeho část ve výši 20 % daňové zůstatkové hodnoty, kterou by technické zhodnocení, resp. jeho část, mělo ke dni skončení nájmu při rovnoměrném daňovém odpisování.

6.6 Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil s požárními směrnicemi, povinnostmi při nakládání s odpady produkovanými v domě, bezpečnostními a dalšími povinnostmi uživatelů domu dle vnitřních předpisů, které mu pronajímatel za tím účelem zapůjčil a tyto předpisy se zavazuje v platné podobě po dobu platnosti této smlouvy respektovat a řídit se jimi v rozsahu uvedeném v příloze č. 4 a v příloze č. 5 k této smlouvě.

6.7 Smluvní strany dohodly, že se na vztah založený touto smlouvou se neuplatní následující ustanovení občanského zákoníku: § 1765, § 1766, § 1899, § 1977 až 1979, § 2208 odst. 1 poslední věta a § 2208 odst. 2, § 2219 odst. 2, § 2223, § 2232, § 2233 odst. 2, § 2304, § 2307 odst. 2, 2308, § 2309, § 2311 a § 2315. Smluvní strany se tímto dohodly, že výkon jejich práva dle ust. § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na jejich práva a povinnosti dle této smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení pronajatých prostor a jejich předání pronajímateli a ve vztahu k souvisejícím právům a povinnostem. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že případné námítky podané nájemcem dle ust. § 2314 odst. 1 občanského zákoníku nezakládají nájemci právo pronajaté prostory nadále užívat poté, co nájem skončí na základě výpovědi či odstoupení ze strany pronajímatele.

7. Rozhodčí řízení

Veškeré spory vzniklé z této smlouvy budou s konečnou platností řešeny třemi rozhodci Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR (dále jen „**Rozhodčí soud**“) podle jeho platného rozhodčího řádu. Každá smluvní strana ustanoví jednoho rozhodce a tito rozhodci pak společně jmenují třetího rozhodce, který bude rozhodčím řízení předsedat. Rozhodčí řízení proběhne v Praze a bude vedeno v českém jazyce. Pokud by smluvní strany nejmenovaly rozhodce v průběhu třiceti dnů ode dne, kdy bude spor předložen Rozhodčímu soudu, nebo pokud by jmenovaní rozhodci v průběhu čtrnácti dnů od svého jmenování nezvolili třetího rozhodce, jmenuje rozhodce předseda Rozhodčího soudu.

8. Doručování

8.1 Veškeré výzvy, oznámení a jiné písemnosti v souvislosti s touto smlouvou musí být zasílány doporučenou poštou na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na adresu později písemně druhé straně sdělenou nebo dopisem doručovaným osobně druhé smluvní straně (s potvrzením převzetí) nebo elektronicky. Zprávy zasílané elektronicky se považují za doručené odesláním na adresu elektronické pošty druhé smluvní strany uvedenou v článku 8.2 této smlouvy a pouze tehdy, jsou-li do pěti pracovních dnů potvrzeny doporučenou poštou nebo poštou doručovanou osobně. Za doručenu se považuje také doporučená zásilka, kterou si adresát nevyzvedl na příslušné úřadovně pošty nebo jiného držitele poštovní licence ani desátý den po dni jejího odeslání, a to tímto dnem, a také v případě, kdy se doporučená zásilka vrátila zasláteli zpět z jakéhokoli důvodu zaznamenaného na vrácené zásilce poštou nebo jiným držitelem poštovní licence, a to dnem tohoto oznámení. V této souvislosti smluvní strany shodně prohlašují, že jsou srozuměny s tím, že budou-li poštou doručovány faktury, mohou být zasílány jako obyčejná zásilka anebo elektronicky. Ustanovení článku 5.9 této smlouvy tím není nijak dotčeno.

8.2 Elektronická adresa pronajímatele je: [REDAKCE]

Elektronická adresa nájemce je: [REDAKCE]

9. Závěrečná ustanovení

9.1 Pronajímatel bere na vědomí, že je dle § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly, přičemž se zavazuje poskytnout při výkonu finanční kontroly v souvislosti s touto smlouvou veškerou součinnost.

9.2 Pronajímatel bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva včetně případných dodatků bude nájemcem v souladu s ustanovením zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v aktuálním znění, zveřejněna.

9.3 Smluvní strany tímto shodně prohlašují, že tato smlouva ani její přílohy neobsahují žádné informace nebo skutečnosti, které smluvní strany nebo i jen jedna z nich považují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění.

9.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou smluvních stran. Účinností smlouva nabývá dnem sjednaného zahájení plnění tj. 1.12.2017, nejdříve však dnem jejího uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv.

9.5 Veškeré změny a doplňky k této smlouvě vyžadují písemnou formu a musí být podepsány oběma smluvními stranami.

9.6 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno její potvrzené paré. Součástí této smlouvy je 8 příloh, jejichž výčet je uveden níže.

9.7 Stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy neúčinné nebo nevykonatelné, zůstávají její zbývající ustanovení v platnosti a účinnosti. V takovém případě bude bez zbytečného odkladu neúčinné a nevykonatelné ustanovení nahrazeno ustanovením, které bude nejvíce odpovídat vůli smluvních stran obsažené v neúčinném nebo nevykonatelném ustanovení.

9.8 Smluvní strany po přečtení této smlouvy souhlasně prohlašují, že s jejím obsahem v plném rozsahu souhlasí, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, při dodržení zásad poctivého obchodního styku, bez stavu tísně či nátlaku a na důkaz toho smlouvu opatřují podpisy oprávněných zástupců.

V Praze dne 13. 11. 2017

Pronajímatel:

[Redacted]

TISOR, investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.
Počernická 272/96
108 00 Praha 10 - Malášovice
IČ: 027 89 027

[Redacted] v plné moci
TISOR, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.

Nájemce

20-11-2017
NÁRODNÍ KNIHOVNA ČESKÉ REPUBLIKY
Klementinum 190, 110 00 Praha 1

[Redacted]

PhDr. Martin Kocanda
generální ředitel NK ČR

Příloha:

1. Kopie výpisu z obchodního rejstříku pronajímatele a kopie plné moci
2. Pověřovací listina pro osobu zastupující nájemce
3. Rozsah drobných oprav a údržby
4. Požární, bezpečnostní povinnosti a jiné povinnosti uživatelů domu
5. Povinnosti při nakládání s odpady
6. Plánek domu
7. Plánek prostor - číselným označením nebytových prostor na plánu se rozumí tyto údaje:
 - a) První číslice označuje číslo budovy (budovy 1 až 6) v domě
 - b) Druhá číslice označuje patro budovy
 - c) Třetí a čtvrtá číslice označuje pořadí nebytového prostoru na patře příslušné budovy v domě.Kompletní číselné označení nebytových prostor, tj. všechny jeho čtyři číslice jsou uvedeny v předmětu nájemní smlouvy. Na plánu nebytových prostor jsou pak uvedeny pouze poslední tři číslice číselného označení nebytových prostor.
8. Technické parametry datového připojení