

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 16 348/1

Pronajímatel: **Diplomatický servis**
Praha 1, Václavské náměstí 816/49
Zastoupený: **Filip Kudera**, 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: **GOLDEN GATE CZ a.s.**
zapsaný v obchodním rejstříku, vedeným Městským soudem v Praze,
oddíl B, vložka 17136
Sídlo: Praha 5, Smíchov, Holubova 2517/4
Zastoupený: **p. Pavel Ryba, předseda představenstva**
IČ: 248 39 540
DIČ: CZ24839540
(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, 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 dohodnutých 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, s nemovitostmi na adrese **č.p. 1282, Václavské náměstí 51, Praha 1**, na pozemku parcelní číslo 9, katastrální území Nové Město, obec Praha, zapsanými na listu vlastnictví č. 137 na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, památkově chráněné území.
2. Předmětem nájmu je prostor
 - a) **ve 2. patře uliční části budovy** uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy, sestávající se z konferenčního sálu, učebny, haly, chodby, tří předsínek, tří toalet, skladu, úklidové komory a čajové kuchyňky, vše o celkové podlahové ploše **164,00 m²** a **ve 3. patře uliční části budovy** uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy, sestávající se ze čtyř místností, haly, šatny, předsíňky, toalety, koupelny a komory, vše o celkové podlahové ploše **165,50 m²** a **v suterénu dvorní části budovy (místnost č. 04)** uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy, o podlahové ploše 6,30 m², viz *Příloha č. 1* této smlouvy;
 - b) **jedno parkovací stání ve společné garáži v suterénu dvorní části budovy** uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy;

3. Pronajímatel prohlašuje, že pronájmu 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 a oba shodně prohlašují, že jsou seznámeni se stavem předmětu nájmu dle protokolu o předání, 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 **pro administrativní činnosti zajišťující předmět podnikání nájemce.**
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, uveden stav měřidel energií a předány manuály pro obsluhu technických zařízení.

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 podepsání protokolu o předání.**
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 dohodou na základě ustanovení § 27 odst. 3) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, **pro rok 2012 a 2013 za předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2. a) smlouvy v roční výši 1,501.020,- Kč**, slovy: jeden milion pět set jeden tisíc dvacet korun českých a **za předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2. b) smlouvy v roční výši 60.000,- Kč**, slovy: šedesát tisíc korun českých.
2. Pro období roku 2014 a dále bude roční výše nájemného nově upravena písemným dodatkem, odsouhlaseným oběma smluvními stranami vzhledem k vývoji nájemného na trhu s nemovitostmi, technickému stavu, užitné hodnotě nemovitostí a s ohledem na vývoj inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, vyhlášený Českým statistickým úřadem.
3. Návrh dodatku o úpravě výše nájemného předkládá pronajímatel nájemci doporučeným dopisem, který musí být předán poštovní přepravě nebo přímo nájemci nejpozději do 31. října roku, který předchází roku, na který se úprava výše nájemného vztahuje. Není-li v tomto termínu návrh dodatku o úpravě výše nájemného nájemci předložen, výše nájemného se pro další rok nemění.
4. V případě, že dodatek ke smlouvě o nájmu nebytových prostor 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 rozdíl 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.

5. Příslušné roční nájemné se nájemce zavazuje platit od 1.1.2013 **ve čtvrtletních splátkách ve výši 390.255,- Kč**, slovy: tři sta devadesát tisíc dvě stě padesát pět korun českých. Výše první splátky nájemného za období ode dne předání předmětu nájmu a podepsání předávacího protokolu do 31.12.2012 bude s ohledem na počátek smluvního vztahu uhrazena nájemcem po písemném oznámení pronajímatele do 10 dní od účinnosti této smlouvy na účet pronajímatele. Platby se uskuteční vždy na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Praha 1, číslo účtu xxx, s uvedením čísla této smlouvy 16348, jakožto variabilního symbolu, nejpozději **do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí**.
6. Vedle vlastního nájemného se nájemce zavazuje hradit čtvrtletně od 1.1.2013, úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to na vodné a stočné, vytápění a ohřev TUV, úklid společných prostor, elektrická energie společných prostor, výtah a odvoz odpadu, podle evidenčního listu, který je označován jako *Příloha č. 3* této smlouvy. Úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle evidenčního listu hradí nájemce samostatnou platbou ve čtvrtletních splátkách společně s úhradou nájemného. Výše první splátky úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu za období ode dne předání předmětu nájmu a podepsání předávacího protokolu do 31.12.2012 bude s ohledem na počátek smluvního vztahu uhrazena nájemcem po písemném oznámení pronajímatele do 10 dní od účinnosti této smlouvy na účet pronajímatele. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že v případě zvýšení či snížení nákladů na poskytované služby je pronajímatel oprávněn jedenkrát ročně úměrně upravit úhrady za plnění poskytovaných služeb, a to za podmínky, že o tom nájemce předem písemně informuje, pokud nedojde v konkrétním případě k jiné dohodě. Pronajímatel je povinen předložit nájemci roční vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu v termínu dle vyhlášky č. 372/2001 Sb., v platném znění. Pronajímatel se zavazuje případný přeplatek vzniklý ročním vyúčtováním úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu poukázat nájemci na jeho bankovní účet. Případný nedoplatek vzniklý ročním vyúčtováním úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje uhradit na účet pronajímatele na základě předloženého daňového dokladu.
7. Nájemce se zavazuje hradit zvlášť spotřebu elektrické energie v předmětu nájmu na základě vystavených daňových dokladů od příslušných dodavatelů těchto energií a služeb, se kterými bude nájemce v přímém smluvním vztahu. Nájemce se zavazuje hradit zvlášť 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 dní ode dne doručení daňového dokladu.
8. Pro včasnost platby je rozhodující den, kdy bude částka připsána na účet pronajímatele.
9. Pro případ **prodlení** s jakoukoli platbou související s užíváním předmětu nájmu sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 3 % z dlužné částky, a to za každý započatý měsíc prodlení,

počínaje prvním dnem měsíce následujícího po termínu splatnosti platby. Nájemce je povinen tuto 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. Pronajímatel neponese odpovědnost za přerušení dodávky medií, nad nimiž nemá pronajímatel kontrolu.
2. Pronajímatel má povinnost odstranit závady (mimo ty, které jsou citovány v čl. V. odst. 3. této smlouvy) bránící řádnému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen.
3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli po předchozím písemném oznámení provádět za přítomnosti nájemce kontrolu předmětu nájmu a nájemce je povinen takovou kontrolu umožnit.
4. Pravidelná obsluha, údržba, revize a případné opravy plynové kotelny budou prováděny pronajímatelem.
5. Pronajímatel podle ustanovení § 70 odst. 1) zákona č. 218/2000 Sb., rozpočtová pravidla, v platném znění, může pojišť pouze majetek České republiky. Nepojišťuje tedy a neručí 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 uzavřít na dobu nájemního vztahu odpovídající pojištění.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. 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.
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. Náklady na drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu hradí nájemce. Pro pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou se přiměřeně použije nařízení vlády č. 174/2009 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. 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.

4. Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli kdykoli po předchozím písemném vyrozumění přístup do předmětu nájmu pro účely pravidelné kontroly, popř. údržby a opravy. Jedná se zejména o zajišťování všech revizí a kontrol stanovených právním řádem České republiky (požární ochrany, elektro, 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 udržování.
5. Nájemce se zavazuje používat celý předmět nájmu a jeho technická zařízení 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.
6. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu a jeho bezprostřední společné prostory domu 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.
7. 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.
8. Nájemce je povinen vstoupit do přímého smluvního vztahu s dodavatelem elektrické energie, a to do 10 dní po převzetí předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje, že bezodkladně zašle pronajímateli na vědomí kopii uzavřené smlouvy s příslušným dodavatelem.
9. Nájemce se zavazuje složit jistinu (kauci) ve výši tří měsíčního nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor, tj. částku 435.255,- Kč, (slovy: čtyři sta třicet pět tisíc dvě stě padesát pět korun českých), na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 10 dnů od podpisu této smlouvy. Jistina (kauce) je určena k pokrytí závazků nájemce vůči pronajímateli v případech jako jsou – nezaplacení nájemného, náhrada škody zaviněné nájemcem na majetku pronajímatele atp. Tato jistina (kauce) s příslušenstvím bude vrácena po uplynutí doby nájmu nejpozději do 30-ti dnů od ukončení nájemního vztahu zpět nájemci na základě zúčtování výše citovaných případů. Pronajímatel se zavazuje v případě použití jistiny (kauce) takové užití kauce nájemci písemně předložit, vždy dříve než tato situace nastane. Nájemce musí být o záměru pronajímatele využít jistinu (kauci) písemně informován doporučeným dopisem s doručenkou na adresu jeho sídla zapsanou v obchodním rejstříku. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce.
10. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje uvést předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a předat předmět nájmu 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.

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. *výpovědí*:
 - A) ze strany pronajímatele, z důvodů, že:
 - a) *nedojde k uzavření dodatku* o úpravě výše nájemného nejpozději k poslednímu dni období, pro které bylo nájemné sjednáno, pokud byl pronajímatelem nájemci předložen v souladu s čl. III. odst. 2. a 3. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn po tomto datu smlouvu o nájmu vypovědět;
 - b) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
 - c) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - e) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - B) ze strany nájemce z důvodů, že:
 - a) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy;

Výpovědní lhůta 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.

4. *odstoupením od smlouvy*:
 - a) ze strany nájemce, stane-li se předmět nájmu, aniž by nájemce porušil svoji povinnost, nezpůsobilý ke smluvenému nebo obvyklému užívání;
 - b) ze strany pronajímatele, dá-li nájemce předmět nájmu do podnájmu v rozporu se smlouvou;
 - c) ze strany pronajímatele, provede-li nájemce změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - d) ze strany pronajímatele, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti dané touto smlouvou;
 - e) ze strany pronajímatele, pokud přestanou být plněny podmínky § 27 odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění.

Odstoupením od smlouvy se smlouva o nájmu ruší od doby, kdy prokazatelně nastane událost, zakládající důvod pro odstoupení od smlouvy, čímž však nejsou dotčena zákonná práva poškozené smluvní strany. Odstoupení od smlouvy musí být písemné a musí být doručeno druhé smluvní straně.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor a vztahy z ní vyplývající se ve všech ohledech řídí a bude vykládána v souladu s platným právním řádem České republiky, zejména

zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a podléhá jurisdikci soudů České republiky.

2. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech v jazyce českém, přičemž pronajímatel i nájemce obdrží každý po dvou vyhotoveních. Smluvní strany se dohodly, že jednacím jazyk všech písemností bude čeština.
3. Jakékoliv změny této smlouvy o nájmu nebytových prostor nebo dodatky k ní budou platné, pokud budou učiněny písemnou formou a podepsány oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami a dnem připsání částky dle čl. V. odst. 9. této smlouvy na účet pronajímatele, přičemž rozhodujícím dnem je pozdější termín, není-li kauce složena současně s podepsáním smlouvy. Účinnost této smlouvy nabývá dnem podepsání protokolu o předání.
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:

V Praze dne: 16.11.2012

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Filip Kudera

Pavel Ryba