

Smlouva o nájmu

č. 66 396/2

Pronajímatel: **Diplomatický servis**
Praha 1, Václavské náměstí 816/49
Zastoupený: **JUDr. Ladislav ŠKERÍK**, ředitel
Zřizovatel: Ministerstvo zahraničních věcí ČR
Bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu xxx
IBAN: xxx
BIC: xxx
IČ: 00000175
DIČ: CZ00000175
(dále jen pronajímatel)
a

Nájemce: **City Work s. r. o.**
zapsaný v obchodním rejstříku, vedeným Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 131142
Sídlo: Praha 6 - Hradčany, Na Baště sv. Jiří 258/7, PSČ 16000
Zastoupený: **Ing. arch. MgA. Juraj Sonlajtner**, jednatel
IČ: 281 81 760
DIČ: CZ28181760
(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. Předmětem nájmu je **prostor sloužící k podnikání ve 2. nadzemním podlaží budovy na adrese č. p. 258, Na Baště sv. Jiří 7, Praha 6**, katastrální území Hradčany, obec Praha, zapsaný na listu vlastnictví č. 61 na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, viz *Příloha č. 1* této smlouvy, sestávající se ze 7 kanceláří, 1 sekretariátu, čajové kuchyňky, 2 WC, 2 předsíněk, úklidové komory, 3 skladů a chodby, vše o celkové podlahové ploše 247,67 m². Nájemce je zároveň oprávněn užívat společné prostory domu s ostatními nájemníky budovy včetně prostoru dvorku za budovou na pozemku parcelní číslo 620/3 v k. ú. Hradčany.
2. Pronajímatel je příslušný hospodařit s výše popsaným majetkem státu na základě zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění.
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. 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. 1. smlouvy, využívat během celé doby nájemního vztahu **pro administrativní činnosti zajišťující předmět podnikání nájemce a jako sídlo osob oprávněných jej v předmětu nájmu na základě této smlouvy resp. souhlasu pronajímatele umístit.**
6. Smluvní strany konstatují, že ke dni účinnosti této smlouvy je předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1. této smlouvy nájemci již předán a nájemcem řádně užíván na základě písemného předávacího protokolu ze dne 26. 3. 2010. Smluvní strany tímto potvrzují, že bude vypracován kontrolní protokol, v němž bude popsán současný předmět nájmu a jeho vybavení, uveden stav měřidel energií a tento bude tvořit *Přílohu č. 2* této smlouvy.

II. Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1. smlouvy do nájmu nájemci **na dobu určitou 8 let, a to od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2025.**
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 opětovně sjednat s tímtéž nájemcem.

III. Nájemné

1. Smluvní strany sjednávají nájemné za **předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1. smlouvy** dohodou na základě ustanovení § 27 odst. 3) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, **pro rok 2018 v měsíční výši 70.835,- Kč**, slovy: sedmdesát tisíc osm set třicet pět korun českých, tj. **v roční výši 850.020,- Kč**, slovy: osm set padesát tisíc dvacet korun českých. Nájemné za předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1. smlouvy nepodléhá dani z přidané hodnoty.
2. Pro období roku 2019 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 31.1.1 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 dodatečně bankovním převodem společně s nejbližší řádnou platbou nájemného.
4. Příslušné roční nájemné se nájemce zavazuje platit předem **v měsíčních splátkách ve výši 70.835,- Kč**, slovy: sedmdesát tisíc osm set třicet pět korun českých. Platby se uskuteční vždy na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu xxx s variabilním symbolem 66396, nejpozději **do 15. dne příslušného měsíce.**
5. Vedle vlastního nájemného se nájemce zavazuje hradit předem měsíčně s následným ročním vyúčtováním, úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to na studenou vodu – vodné, stočné, ohřev vody, elektrickou energii společných prostor, elektrickou

energii na společnou klimatizaci, vytápění předmětu nájmu, vytápění společných prostor, úklid společných prostor, 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 v měsíčních splátkách společně s úhradou nájemného. Platby se uskuteční vždy na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu xxx s variabilním symbolem 66396, nejpozději **do 15. dne příslušného měsíce**.

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.

6. Nájemce se zavazuje hradit zvlášť poměrnou část stočného srážkových vod a spotřebu elektrické energie v předmětu nájmu 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 dní ode dne doručení daňového dokladu.
Nájemce se zavazuje hradit zvlášť odvoz odpadu na základě vystavených daňových dokladů od příslušného dodavatele této služby, se kterým je v přímém smluvním vztahu.
7. Pro včasnost platby je rozhodující den, kdy bude částka připsána na účet pronajímatele.
8. 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. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

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 škodu v případě přerušení dodávky médií, 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. V. 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 smlouvy o nájmu strany věděly, a která nebrání užívání věci.
3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli po předchozím písemném oznámení provádět za přítomnosti nájemce prohlídku předmětu nájmu tak, aby nenarušoval činnost nájemce. Nájemce je povinen takovou prohlídku umožnit.
4. Pravidelná obsluha, údržba, revize a případné opravy plynové kotelny budou prováděny pronajímatelem na jeho náklady.
5. Pronajímatel podle ustanovení § 70 odst. 2) zákona č. 218/2000 Sb., rozpočtová pravidla, v platném znění, 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 uzavřít na dobu nájemního vztahu odpovídající pojištění.

6. 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 a uvedený předmět nájmu nebo jeho části nepřenechá k užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany shodně prohlašují, že takové souhlasy byly již nájemci uděleny za účinnosti předcházející nájemní smlouvy a vztahují se rovněž na účinky této smlouvy. 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, zejména ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení danému užívání. 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 pronajaté prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět na své náklady, po dobu nájmu, úklid, péči a běžnou údržbu předmětu nájmu, sestávající se z jeho udržování a čištění, které se provádějí obvykle při jeho delším užívání, zejména pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, ventilátorů, digestoří, mísicích baterií, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, varných desek, pečicích trub, kuchyňských linek, zajišťuje malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
Nájemce se dále zavazuje zajišťovat na své náklady následující drobné opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny sifonů, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, ventilátorů, digestoří, mísicích baterií, umyvadel, výlevek dřezů, splachovačů, varných desek, pečicích trub, kuchyňských linek.To 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 správních orgánů provádět na předmětu nájmu stavební či jiné podstatné úpravy trvalého charakteru, 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 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.), a to ve všedních dnech od 09:00 do 17:30 hod. 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 nezbytných oprav a udržování.

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 na předmětu nájmu zdržují. Neprovede-li nájemce tuto povinnost, odstraní škody na náklady nájemce pronajímatel.
7. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí v rámci předmětné nemovitosti 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 v přiměřené lhůtě nesplní sám.
10. Smluvní strany shodně konstatují, že nájemce vstoupil do přímého smluvního vztahu se společností zajišťující odvoz odpadu.
11. 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, v platném znění, že s umístěním sídla společnosti v předmětu nájmu souhlasí. Nájemce se zavazuje po ukončení smluvního vztahu podat u příslušného veřejného rejstříku návrh na změnu sídla společnosti, a to nejpozději do 60 kalendářních dnů od ukončení smluvního vztahu a neprodleně zaslat pronajímateli kopii tohoto návrhu na změnu sídla společnosti, s otiskem razítka podatelny veřejného rejstříku.
V případě, že nájemce tuto povinnost nesplní, dohodly se smluvní strany na smluvní pokutě 100.000,- Kč, slovy: jedno sto tisíc korun českých.
12. Pronajímatel souhlasil s tím, aby nájemce po dobu nájmu zřídil užívací právo k předmětu nájmu, společnosti City Work Architects s.r.o., zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 226415, IČ: 03023397 a Mgr. Michaelovi Dubovi, advokátovi, který je členem sdružení advokátní kanceláře Dub & Beránek, IČ: 71333690. Smluvní strany shodně konstatují, že nájemce předložil pronajímateli uzavřené podnájemní smlouvy.
13. 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. Skončení nájmu

Nájemní vztah založený touto smlouvou končí:

1. *uplynutím* doby nájmu podle čl. II. odst. 1. této smlouvy.
2. pokud přestanou být plněny podmínky ustanovení § 27 odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, 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. *výpovědi*:
 - a) ze strany pronajímatele s výpovědní dobou
 - (1) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu a neodstraní toto porušení ani v přiměřené době poskytnuté písemnou výzvou;
 - (2) má-li být předmět nájmu vyklizen rozhodnutím příslušného úřadu, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s ním naložit tak, že ho nebude možné vůbec užívat;
 - (3) dá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, s výjimkou uvedenou v čl. V. odst. 11. této smlouvy;
 - (4) pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti dané touto smlouvou;
 - b) ze strany pronajímatele bez výpovědní doby
 - (1) provede-li nájemce na předmětu nájmu změnu bez souhlasu pronajímatele a neuvede předmět nájmu do původního stavu, bez zbytečného odkladu po té, co ho o to pronajímatel požádá;
 - (2) užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že na něm vzniká značná škoda nadměrným opotřebováváním nebo že hrozí zničení předmětu nájmu;
 - (3) porušuje-li nájemce zvláště 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 pronajímateli nebo užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;
 - 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, přičemž pro účely výkladu tohoto ustanovení se považuje za změnu okolností i subjektivní potřeba nájemce změnit sídlo, rozšířit nebo omezit své podnikání, zanechat svého podnikání atp.
 - 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 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.

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.

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 jazyk 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 účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
5. Smluvní strany nepovažují skutečnosti uvedené v této smlouvě za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a informace ve smlouvě neoznačují za důvěrné. Zavazují se však, že je nebudou zneužívat ani je použijí v rozporu s jejich účelem pro své potřeby.
6. Smluvní strany udělují souhlas ke zpřístupnění skutečností a informací v této smlouvě, zejména ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a jejich zveřejnění i ve smyslu a dle požadavků zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a 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.

V Praze dne: 20.12.2017

V Praze dne: 20.12.2017

Za pronajímatele:

Za nájemce:

JUDr. Ladislav Škeřík

Ing. arch. MgA. Juraj Sonlajtner