

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 66 668/1

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

a

Nájemce: **Solutions HR Specialists, s.r.o.**
zapsaný v obchodním rejstříku, vedeným Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 78345
Sídlo: Praha 10, Na Šafránce 22
Zastoupený: **Jana Martinová**, jednatel společnosti
IČ: 26190885
DIČ: CZ26190885
(dále jen nájemce)

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

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s níže popsaným 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 **Na Baště sv. Jiří 258/7, Praha 6**, katastrální území Hradčany, obec Praha, zapsanými na listu vlastnictví č. 61 na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, památkově chráněné území, památková rezervace - budova.
2. Předmětem nájmu je **nebytový prostor v 1. nadzemním podlaží** objektu uvedeného v čl. I. odst. 1. této smlouvy, viz *Příloha č. 1A* této smlouvy, sestávající se z místnosti č. 1.02 a 1.06 a příslušenství 1.04, 1.05, 1.07 a 1.03a a **v 1. podzemním podlaží** objektu uvedeného v čl. I. odst. 1. této smlouvy, viz *Příloha č. 1B* této smlouvy, sestávající se z místnosti č. 0.08 a příslušenství 0.06, 0.07, vše o celkové výměře 85,91 m². Zároveň je nájemce oprávněn užívat společné prostory domu s ostatními nájemníky budovy, včetně prostoru dvorku za budovou na pozemku parcelní číslo 620/3 v k.ú. Hradčany.
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. 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 formou písemného dodatku ke smlouvě stávající.

III. Nájemné

1. Smluvní strany sjednávají nájemné za **předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2. smlouvy** dohodou na základě ustanovení § 27 odst. 3) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, **pro rok 2014 v měsíční výši 21.480,- Kč**, slovy: dvacet jeden tisíc čtyři sta osmdesát korun českých, tj. v **roční výši 257.760,- Kč**, slovy: dvě stě padesát sedm tisíc sedm set šedesát korun českých.
2. Pro období roku 2015 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. V případě, že nebude dosaženo dohody o nové výši nájemného, dojde k ukončení platnosti této smlouvy s výpovědní lhůtou 4 měsíců, která začne běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce.
3. Návrh dodatku o úpravě výše nájemného předkládá pronajímatel nájemci doporučeným dopisem, který musí být předán poštovní přepravou 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 pro následující období bude podepsán po datu splatnosti příslušné splátky, bude příslušná splátka nájemného splatná ve výši splátky nájemného za předchozí rok. Jakýkoli přeplatek či nedoplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným upraveným v souladu s tímto článkem za období od 1. ledna běžného roku do doby sjednání dodatku o úpravě výše nájemného bude uhrazen bankovním převodem společně s nejbližší řádnou platbou nájemného.
5. Příslušné roční nájemné se nájemce zavazuje platit **v měsíčních splátkách ve výši 21.480,- Kč**, slovy: dvacet jeden tisíc čtyři sta osmdesát korun českých.

Výše první splátky nájemného bude s ohledem na počátek smluvního vztahu uhrazena nájemcem po písemném oznámení pronajímatele do 10 kalendářních dní od účinnosti této smlouvy na účet pronajímatele.

Platby se uskuteční vždy na účet pronajímatele vedený u xxx pobočka xxx, číslo účtu xxx, s uvedením čísla této smlouvy 66668, jakožto variabilního symbolu, nejpozději **do 15. kalendářního dne příslušného měsíce.**

6. Vedle vlastního nájemného se nájemce zavazuje hradit měsíčně s následným ročním vyúčtováním, úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to na vodné a stočné, vytápění a ohřev TUV, úklid společných prostor, elektrickou energii 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.

Výše první splátky úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu bude s ohledem na počátek smluvního vztahu uhrazena nájemcem po písemném oznámení pronajímatele do 10 kalendářních 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.

7. Nájemce se zavazuje hradit zvlášť poměrnou část stočného srážkových vod v předmětu nájmu a spotřebu elektrické energie v pronajaté části suterénu objektu (místnost č. 0.06, 0.07, 0.08). Tyto náklady se nájemce zavazuje hradit 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 nájemce v přímém smluvním vztahu.

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 vedle zákonného úroku z prodlení smluvní pokutu za každý den prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky. Zákonný úrok z prodlení a smluvní pokuta jsou splatné každým dnem prodlení. Nájemce je povinen tento zákonný úrok z prodlení a smluvní pokutu zaplatit.

IV. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu a udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu stanovenému touto smlouvou. Pronajímatel neponese odpovědnost za 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 (mimo ty, které jsou citovány v čl. V. odst. 3., 4. 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.
5. Pronajímatel se zavazuje provádět pravidelnou údržbu zahrady na své vlastní náklady.
6. 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 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.
7. 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. Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
2. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v řádném stavu. Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav na předmětu nájmu, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je povinen tyto opravy bez zbytečných průtahů realizovat. Vznikne-li v důsledku nezrealizované opravy škoda, ručí za ni pronajímatel.
3. Nájemce provádí na své náklady, po dobu nájmu, běžnou údržbu předmětu nájmu, sestávající z jeho udržování a čištění, které se provádějí obvykle při jeho delším užívání, zejména pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, ventilátorů, zajišťuje malování včetně opravy omítek (pokud došlo k nutnosti tyto práce provést v důsledku činnosti nájemce), čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a vnitřní nátěry.
4. 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, výměny zámků, kování, klik, opravy žaluzií,
 - výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny sifonů, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, ventilátorů, mísících baterií, umyvadel, splachovačů, kuchyňské linky.
5. 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.

6. 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, 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.
7. 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. Neprovede-li nájemce tuto povinnost, odstraní, po předchozím upozornění, škody na náklady nájemce pronajímatel.
8. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí v čistotě a pořádku v souladu s platnými právními předpisy, zejména se zákonem o pozemních komunikacích, zákonem o státní památkové péči, zákonem o ochraně ovzduší, zákonem o odpadech, zákonem o ochraně přírody a krajiny, zákonem o požární ochraně a dodržovat veškeré ekologické a hygienické předpisy.
9. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
10. 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 dohodnutém termínu nesplní.
11. Nájemce se zavazuje složit jistotu ve výši tří měsíčního nájemného, tj. částku 64.440,- Kč, (slovy: šedesát čtyři tisíce čtyři sta čtyřicet korun českých), na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 10 kalendářních dní od podpisu této smlouvy. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci nejpozději do 30-ti kalendářních dní od ukončení nájemního vztahu zpět nájemci. Započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši zákonné sazby.
12. Nájemce je povinen vstoupit do přímého smluvního vztahu se společností zajišťující odvoz odpadu, a to do 10 kalendářních dní po převzetí předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje, že bezodkladně zašle pronajímateli na vědomí kopii uzavřené smlouvy s příslušnou společností.
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. Zánik nájmu

Nájemní vztah založený touto smlouvou končí:

1. *uplynutím* doby nájmu podle čl. II. odst. 1. této smlouvy;
2. *dohodou*: kdykoli na základě písemné dohody obou smluvních stran;
3. *zánikem předmětu nájmu*
 - a) zanikne-li předmět nájmu zcela, nájem skončí dnem zániku;
 - b) zanikne-li předmět nájmu zčásti, je nájemce oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby pokud neuplatnil právo na slevu z nájmu;
4. *výpovědí*:
 - a) ze strany pronajímatele s výpovědní dobou
 1. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
 2. má-li být předmět nájmu vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s ním naložit tak, že ho nebude možné vůbec užívat;
 3. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu;
 4. dá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele;
 5. pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti dané touto smlouvou;
 - b) ze strany pronajímatele bez výpovědní doby
 1. provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele a neuvede věc v dohodnutém termínu do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá;
 2. užívá-li nájemce přes upozornění ze strany pronajímatele věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci;
 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 nebo obtíže pronajímateli nebo užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno;
 4. pokud přestanou být plněny podmínky ustanovení § 27 odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění;
 - c) ze strany nájemce s výpovědní dobou
 1. změnil-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval;
 - d) ze strany nájemce bez výpovědní doby
 1. ztěžuje-li vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání předmětu nájmu;
 2. jedná-li se o takovou opravu předmětu nájmu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat;
 3. stane-li se předmět nájmu nepoužitelný k ujednanému účelu a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce;
 4. porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu nájemci;
 5. neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné a dohodnuté lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá;

Výpovědní lhůta pro písm. a) a c) tohoto odstavce je čtyřměsíční 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) tohoto odstavce je účinná následující den po doručení, je-li písemná a doručena druhé smluvní straně. Vypovězená smluvní strana je povinna předat předmět nájmu do 10 pracovních dní od doručení výpovědi.

5. 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 jednacím 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 dnem připsání částky dle čl. V. odst. 11. této smlouvy na účet pronajímatele, přičemž rozhodujícím dnem je pozdější termín, není-li jistota 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: 1.7.2014

V Praze dne: 3.7.2014

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Ing. Karel Beran

Jana Martinová