

Smlouva o nájmu č. 06 003/6

Pronajímatel: **Diplomatický servis**
Praha 1, Václavské náměstí 816/49
Zastoupený: **Ing. Karel Beran**, ředitel
Zřizovatel: Ministerstvo zahraničních věcí ČR
Bankovní spojení:

číslo účtu xxx

IBAN: xxx

BIC: xxx

IČ: 00000175

DIČ: CZ00000175

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: **Mateřská škola KIDS Company Praha, s.r.o.**
zapsaný v obchodním rejstříku, vedeným Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 109585

Sídlo: Praha 10 - Vinohrady, Hradešínská 1931/58, PSČ 10100

Zastoupený: **Markéta Frank**, jednatel

Garant: Von Laer Stiftung, 33604 Bielefeld, Spindelstrasse 5+7,
Spolková republika Německo

IČ: 273 78 942

DIČ: CZ27378942

(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. 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 **č. p. 1931, Hradešínská 58, Praha 10**, katastrální území Vinohrady, obec Praha, zapsanými na listu vlastnictví č. 27 na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, památkově chráněné území, sestávajícími se z:
 - **budovy s číslem popisným 1931** o celkové podlahové ploše 511,03 m², včetně garáže o výměře 14,85 m², umístěné na pozemku parcelní číslo 3335;
 - **pozemku parcelní číslo 3335** o výměře 225 m² (zastavěná plocha a nádvoří);
 - **pozemku parcelní číslo 3336** o výměře 840 m² (zahrada), vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha.Plánek budovy tvoří *Přílohu č. 1* této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že pronájmu v souladu s podmínkami této smlouvy o nájmu nebrání žádná práva či nároky třetích osob.

3. 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.
4. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu, uvedený v čl. I. odst. 1. smlouvy, využívat během celé doby nájemního vztahu **jako vícejazyčnou mateřskou školu a služební byt.**
5. Smluvní strany shodně konstatují, že nájemce převzal předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1. smlouvy na základě písemného předávacího protokolu dne 1. 9. 2008.

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. 9. 2016 do 31. 8. 2024.**
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,
 - a) **pro období od 1. 9. 2016 do 31. 12. 2016 v měsíční výši 60.000,- Kč**, slovy: šedesát tisíc korun českých, tj. v **roční výši 720.000,- Kč**, slovy: sedm set dvacet tisíc korun českých;
 - b) **pro období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2018 v měsíční výši 108.334,- Kč**, slovy: jedno sto osm tisíc tři sta třicet čtyři korun českých, tj. v **roční výši 1,300.008,- Kč**, slovy: jeden milion tři sta tisíc osm korun českých;
 - c) **pro období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 v měsíční výši 158.330,- Kč**, slovy: jedno sto padesát osm tisíc tři sta třicet korun českých, **které bude upraveno o procentní míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za rok 2018, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.** Pronajímatel se zavazuje zaslat nájemci oznámení o úpravě nájemného dle této inflační doložky nejpozději do 31. 1. 2019.
2. **Pro období roku 2020** 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. 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 bankovním převodem společně s nejbližší řádnou platbou nájemného.

4. Příslušné roční nájemné se nájemce zavazuje platit
 - a) **pro období od 1. 9. 2016 do 31. 12. 2016 v jedné splátce ve výši 240.000,- Kč, slovy: dvě stě čtyřicet tisíc korun českých, v termínu do 30. 9. 2016;**
 - b) **pro období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 v jedné splátce ve výši 1,300.008,- Kč, slovy: jeden milion tři sta tisíc osm korun českých, v termínu do 15. 12. 2017;**
 - c) **pro období od 1. 1. 2018 a dále ve čtvrtletních splátkách, nejpozději do 25. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí.**Platby se uskuteční vždy na účet pronajímatele vedený u xxx , a.s., pobočka xxx, číslo účtu xxx , s uvedením čísla této smlouvy 06003 jakožto variabilního symbolu.
5. Vedle vlastního nájemného se nájemce zavazuje hradit náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. poplatky za vodné, stočné a stočné srážkových vod na základě vystavených daňových dokladů od příslušného dodavatele Pražské vodovody a kanalizace, a.s.
6. Ostatní náklady, tj. spotřebu elektrické energie, plynu a odvoz odpadu se nájemce zavazuje hradit zvlášť na základě vystavených daňových dokladů od dodavatelů těchto energií a služeb, se kterými je nájemce 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.

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 (s výjimkou ujednání v čl. V. odst. 3. a 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 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.

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 v souladu s kolaudačním rozhodnutím 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.
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, digestoří, mísících baterií, sprch, umyvadel, výlevků, dřezů, splachovačů, varných desek, pečících trub, kuchyňských linek, zajišťuje malování včetně opravy omítek a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům 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 a výměny zámků, kování, klik a žaluzií,
 - výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny sifonů, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, ventilátorů, digestoří, mísících baterií, sprch, umyvadel, výlevků, dřezů, splachovačů, varných desek, pečících trub, kuchyňských linek.
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. Nájemce se zavazuje, že bude umožňovat pověřeným pracovníkům vstup do objektu ke kontrole a obsluze kotelny, a to v topné sezóně 3x týdně, mimo topnou sezónu 1x týdně, dále dle dohody. V případě, že nájemce neumožní přístup do kotelny a k ohřevu TUV a

pronajímatel nebude tak moci zajistit bezpečný provoz zařízení, bude nájemce plně zodpovídat za případné škody na majetku pronajímatele, vzniklé v této souvislosti.

7. 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.). 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.
8. 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 škody na náklady nájemce pronajímatel.
9. 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.
10. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
11. Trvalé porosty jsou součástí pozemků a jsou ve vlastnictví pronajímatele. Zeleň na nezastavěných plochách předmětu nájmu je nájemce povinen v nejvyšší možné míře zachovat, náležitě ochraňovat před poškozením a na své vlastní náklady provádět pravidelnou údržbu a závlahu travnatých ploch a porostů, včetně likvidace vzniklého odpadu.
12. 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.
13. Pronajímatel souhlasil s umístěním sídla společnosti do předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu.
Nájemce se zavazuje po ukončení smluvního vztahu podat u příslušného veřejného rejstříku návrh na změnu sídla společnosti, a to nejpozději do 60 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.
14. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje uvést předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a předat předmět nájmu nepoškozený, vyklizený, 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;
 - (5) pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti dané touto smlouvou;
 - (6) pokud přestanou být plněny podmínky ustanovení § 27 odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění.
 - b) ze strany pronajímatele bez výpovědní doby
 - (1) provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele a neuvede věc do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá;
 - (2) užívá-li nájemce 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, poškozují-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) změní-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 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.

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 jazykem 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 1. 9. 2016. Ke dni účinnosti této smlouvy končí platnost Smlouvy o nájmu č. 06 003/5 ze dne 31. 3. 2008, ve znění Dodatku č. 1 - 9.
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: 29.6.2016

V Praze dne: 29.6.2016

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Ing. Karel Beran

Markéta Frank