

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 16 329/3

Pronajímatel: **Diplomatický servis**
Praha 1, Václavské náměstí 816/49
Zastoupený: **Filip K u d e r a**, ředitel
Zřizovatel: Ministerstvo zahraničních věcí ČR
Bankovní spojení: xxx
číslo účtu xxx
IBAN: xxx
BIC: xxx
IČ: 00000175
(dále jen pronajímatel)

Nájemce: **NCC Purchasing Group CEE, s.r.o.**
Praha 1, Ve Smečkách 590/16
Zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 118484
Zastoupený: **Robert N o r l i n**, jednatel společnosti
IČ: 27607101
(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a za podmínek dále dohodnutých 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 nemovitostí – budovou **č.p. 1282, Václavské náměstí 51, Praha 1** na pozemku parcelní číslo 9 v katastrální území Nové Město, obec Praha, památkově chráněné území.
2. Předmětem nájmu je **nebytový prostor ve 3. patře dvorní části budovy** uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy, sestávající se z **3 místností, haly, chodby, předsínky, úklidové komory a WC vše o celkové výměře 87,20 m²**. Dále je předmětem nájmu **jedno parkovací stání v dvorním traktu budovy č.p. 1282 ve vyznačeném výklenku**.
3. Pronajímatel prohlašuje, že pronájmu v souladu s podmínkami této smlouvy o nájmu nebytových prostor 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 a že jim nejsou známy žádné závady, které by bránily v jeho užívání.
Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu využívat během celé doby nájemního vztahu **pro administrativní činnost**, tj. za účelem provozování svého předmětu podnikání, kterým je zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod, činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců.
5. Konstatuje se, že nájemci je předmět nájmu ke dni uzavření této smlouvy o nájmu již předán ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a nájemcem řádně užíván.
6. Pronajímatel souhlasí s umístěním sídla nájemce do předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci na vyžádání písemné prohlášení pro účely zápisu

do obchodního rejstříku ve smyslu ustanovení § 37 odst. 2) zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, že s umístěním sídla v předmětu nájmu souhlasí. Nájemce se zavazuje po ukončení smluvního vztahu odhlásit v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze umístění sídla společnosti na adrese Václavské náměstí 51, a to nejpozději do 6 měsíců od ukončení smluvního vztahu. V případě, že nájemce tuto povinnost nesplní, dohodly se smluvní strany na smluvní pokutě 100 000,- Kč, slovy: jedno sto tisíc korun českých, kterou zaplatí nájemce pronajímateli bankovním převodem včetně zákonného úroku z prolení na základě pronajímatelem vystavené faktury.

II. Doba nájmu

1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1.8.2011 do 31.7.2019**.
2. Při splnění zákonných podmínek uvedených v § 27 odst. 1) a 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 nebytových prostor prodloužit.

III. Nájemné

1. Výše nájemného se sjednává dohodou na základě ustanovení § 27 odst. 3) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, **pro rok 2011 v roční částce 381 480,- Kč**, slovy: tři sta osmdesát jeden tisíc čtyři sta osmdesát korun českých, tzn.:

a) kancelářské prostory	332,50 Kč/m ² /měsíc;
b) parkovací stání ve dvoře budovy	2 800 Kč/měsíc.

2. Pro období roku 2012 a dále může být vzhledem k vývoji nájemného na trhu s nemovitostmi, technickému stavu, užitné hodnotě nemovitosti a s ohledem na vývoj inflace v České republice roční výše nájemného nově upravena písemným dodatkem, odsouhlaseným oběma smluvními stranami.

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.

3. Příslušné roční nájemné se nájemce zavazuje platit **v měsíčních splátkách pro rok 2011 ve výši 31 790,- Kč**, slovy: třicet jeden tisíc sedm set devadesát korun českých. Platby se uskuteční vždy předem na účet pronajímatele vedený u xxx, číslo účtu xxx, s uvedením čísla této smlouvy 16 329/3, jakožto variabilního symbolu, nejpozději **do 15. dne příslušného měsíce**.
4. 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, odvoz odpadu, úklid společných prostor, elektrickou energii společných prostor a užívání osobního výtahu na základě evidenčního listu, který tvoří *Přílohu č. 1* této smlouvy. Zálohové platby dle přiloženého evidenčního listu hradí nájemce v měsíčních splátkách na účet pronajímatele u xxx, číslo účtu xxx 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 úměrně upravit platby na úhrady poskytovaných služeb, a to za podmínky, že o tom nájemce předem písemně informuje, pokud nedojde v konkrétním případě k jiné dohodě.

5. Nájemce se zavazuje uhradit poměrnou část stočného srážkových vod v pronajatých prostorech zvlášť 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 nájemci.
6. Ostatní náklady, tj. spotřebu elektrické energie a plynu bude hradit nájemce zvlášť na základě vystavené faktury příslušného dodavatele, se kterými je nájemce v přímém smluvním vztahu.
7. Pro včasnost platby je rozhodující den, kdy bude částka připsána na účet pronajímatele.
8. V případě prodlení s jakoukoli platbou související s užíváním předmětu nájmu má pronajímatel zákonnou povinnost dle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích požadovat na nájemci úrok z prodlení. Obě smluvní strany se dohodly, že **úrok z prodlení je sjednán ve výši 3% z dlužné částky** a bude nájemci účtován za každý započatý měsíc prodlení, počínaje prvním dnem měsíce následujícího po termínu splatnosti platby a nájemce je povinen tento úrok z prodlení 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.
2. Pronajímatel má povinnost odstranit závady (mimo ty, které jsou citovány v čl. V. odst. 3. smlouvy) bránící řádnému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen.
3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli po předchozí písemné dohodě provádět kontrolu předmětu nájmu a nájemce je povinen takovou kontrolu umožnit.
4. Pronajímatel podle ustanovení § 70 odst. 1) 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 nájemci. 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 výhradě pro své potřeby a uvedený předmět nájmu nebo jeho části nepřenechá k užívání jiné osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
2. 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 použije přiměřeně 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 a splnění případných dodatečných podmínek pronajímatele a povolení příslušných správních orgánů provádět na předmětu nájmu stavební či jiné úpravy, a to ani na svůj náklad. V případě 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 upozornění přístup k 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 ochrana, elektro, plyn), odečty naměřených hodnot na vodoměru, spotřebu odebraného tepla na domovní stanici, odstraňování havárií apod. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení stavebních úprav.
5. Nájemce se zavazuje odstranit 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 okolí v čistotě a pořádku v souladu s platnými právními předpisy, zejména se zákonem o státní památkové péči, zákonem o ochraně ovzduší, zákonem o odpadech, zákonem o ochraně přírody a krajiny a zákonem o požární ochraně.
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. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu nepoškozený, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, 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 poměr založený touto smlouvou končí:

1. *uplynutím* doby nájmu podle čl. II. odst. 1. této smlouvy;
2. *nedojde-li k uzavření dodatku o úpravě výše nájemného*, pokud byl pronajímatelem nájemci předložen v souladu s čl. III. odst. 2. této smlouvy, do 31.12. běžného roku. V tomto případě má pronajímatel právo nájemce vypovědět. Výpověď dle tohoto ustanovení smlouvy je 4 měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi. Výpověď je účinná, je-li písemná a prokazatelně doručena druhé smluvní straně.
3. *výpovědí* ze strany pronajímatele a nájemce bez udání důvodu. Výpovědní lhůta pro případ podání výpovědi dle tohoto ustanovení této smlouvy je 6 měsíční, a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi. Výpověď je účinná, je-li písemná a prokazatelně doručena druhé smluvní straně.
4. *dohodou*: kdykoli na základě písemné dohody obou smluvních stran.
5. *odstoupením od smlouvy*:
 - a) pronajímatel je oprávněn kdykoli odstoupit od smlouvy, dá-li nájemce předmět nájmu do podnájmu v rozporu se smlouvou;
 - b) pronajímatel je oprávněn kdykoli odstoupit od smlouvy, provede-li nájemce změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a hrozí-li v důsledku prováděných změn na předmětu nájmu značná škoda;

- c) pronajímatel je oprávněn kdykoli odstoupit od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti;
- d) pronajímatel je oprávněn kdykoli odstoupit od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky § 27 odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění.
- e) nájemce je oprávněn kdykoli odstoupit od smlouvy, stane-li se předmět nájmu, aniž by nájemce porušil svoji povinnost, nezpůsobilý ke smluvenému nebo obvyklému užívání;
- f) nájemce je oprávněn kdykoli odstoupit od smlouvy, pokud pronajímatel neplní řádně a včas své povinnosti.

Odstoupením od smlouvy se smlouva o nájmu nebytových prostor ruší od doby, kdy prokazatelně nastane událost, zakládající důvod pro odstoupení od smlouvy, čímž však nejsou dotčena zákonná práva poškozené smluvní strany.

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.
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 jazyk všech písemností bude čeština.
3. Jakékoli změny této smlouvy o nájmu nebytových prostor nebo dodatky k ní budou platné, pokud budou učiněny v písemné formě a podepsány oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **1.8.2011**.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že souhlasí s textem této smlouvy a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 11.8.2011

V Praze dne 11.8.2011

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Filip K u d e r a

Robert N o r l i n