

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 26 318/1

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
DIČ: CZ00000175
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: **CALEUM s.r.o.**
zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 156655
Sídlo: Praha, Nusle, Na Pankráci 1724/129, PSČ 140 00
Zastoupený: **Radim H l a d i š**, jednatel
IČ: 283 51 363
(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, 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 nemovitostí - budovou **č.p. 438, Italská 36, Praha 3**, na pozemku parcelní číslo 21, katastrální území Žižkov, obec Praha, zapsanou na listu vlastnictví č. 16602 na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, památkově chráněné území, nemovitá kulturní památka hlavního města Prahy.
2. Předmětem nájmu jsou **nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží objektu** uvedeného v čl. I. odst. 1. této smlouvy, viz *Příloha č. 1* této smlouvy, sestávající se ze šesti kanceláří, recepcce, 2x WC, úklidové komory, dvou chodeb, kuchyňky a zasedací místnosti, **vše o podlahové ploše 216,62 m²**.
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 a že jim nejsou známy žádné závady, které by bránily v jeho užívání.

- I
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, údržba předmětu nájmu a uveden stav měřidel energií.

II. Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2. smlouvy do nájmu nájemci **na dobu určitou, a to ode dne předání a převzetí předmětu nájmu a podepsání protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu smluvními stranami, do 31.12.2019.**
2. Při splnění zákonných podmínek uvedených v § 27 odst. 1) v návaznosti na 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 opět prodloužit.

III. Nájemné

1. Smluvní strany sjednávají výši nájemného 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 období roku 2012 v roční částce 649.800,- Kč**, slovy: šest set čtyřicet devět tisíc osm set korun českých.
2. Pro období roku 2013 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 nemovitosti a s ohledem na vývoj inflace v České republice.
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.
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 **v měsíčních splátkách pro rok 2012 ve výši 54.150,- Kč**, slovy: padesát čtyři tisíce jedno sto padesát korun českých.
Výše první splátky nájemného 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 předem na účet pronajímatele vedený u xxx, číslo účtu xxx, s uvedením čísla této smlouvy 26 318, jakožto variabilního symbolu nejpozději **do 15. dne příslušného měsíce.**

- I
5. Vedle vlastního nájemného se nájemce zavazuje hradit měsíčně, s následným ročním vyúčtováním, úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu 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.

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 spotřebu elektrické energie v předmětu nájmu a poměrnou část stočného srážkových vod (dle poměru pronajaté plochy) 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.
7. Ostatní náklady, tj. odvoz odpadu bude hradit nájemce zvlášť na základě vystaveného daňového dokladu od dodavatele této služby, se kterým bude 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 smluvní pokutu ve výši 3 % z dlužné částky, a to za každý 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.
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 předchozím písemném oznámení provádět za přítomnosti nájemce 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 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, bude jej udržovat v řádném stavu 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 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, zejména MHMP (odbor kulturních památek) 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 vstup 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 ochrana, elektro) a odečty naměřených hodnot na elektroměru a vodoměrech. V případě jakékoli 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 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 v 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 pozemních komunikacích, zákonem o státní památkové péči, zákonem o ochraně ovzduší, zákonem o odpadech, zákonem o ochraně přírody a krajiny a 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 se společností zajišťující odvoz odpadu, 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. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje uvést předmět nájmu do původního stavu a předat předmět nájmu nepoškozený, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, 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.
10. Nájemce se zavazuje složit jistinu (kauci) ve výši tři měsíčního nájemného, tj. částku 162.450,- Kč, slovy: jedno sto šedesát dva tisíce čtyři sta padesát korun českých, na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 10 dnů po 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) 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 v záhlaví smlouvy. 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.
11. V případě, že nájemce neuhradí jistinu (kauci) dle čl. V. odst. 10. této smlouvy do 10 dnů po podpisu této smlouvy, pronajímatel odstupuje od této smlouvy o nájmu nebytových prostor.

VI. Zánik nájmu

Nájemní poměr 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, pokud byl pronajímatelem nájemci předložen v souladu s čl. III. odst. 2. a 3. této smlouvy, posledním dnem období, pro které bylo nájemné sjednáno;
 - 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;

- f) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele;
- B) ze strany nájemce z důvodů, že:
- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
 - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy;
 - d) nájemce vstoupí do likvidace nebo jeho finanční možnosti nezajišťují řádné a včasné hrazení nájmu.

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 smlouvenému 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 a hrozí-li v důsledku prováděných změn na předmětu nájmu značná škoda;
- 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 nebytových prostor 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.
2. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech v jazyce českém, přičemž pronajímatel i nájemce obdrží každý po dvou vyhotoveních.
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. 10. této smlouvy na účet pronajímatele, přičemž rozhodujícím dnem je pozdější termín, není-li kauce složena současně s podepsáním smlouvy. Účinnost této smlouvy nabývá dnem předání a převzetí předmětu nájmu na základě písemného předávacího protokolu, podepsaného oběma smluvními stranami.

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: 18.4.2012

V Praze dne: 19.4.2012

Za pronajímatele:

Filip K u d e r a

Za nájemce

Radim Hladiš

fil.