

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu, v platném znění

Česká republika - Puncovní úřad

se sídlem Praha 1, Koží 4/748, PSČ 110 00

zastoupený **Ivou Motlíkovou**, vedoucí ekonomicko- správního oddělení

IČ: 00002542

číslo účtu:

bankovní spojení: ČNB, Praha 1

(dále jen **pronajímatel**)

a

Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky

se sídlem Vinohradská 2577/178, Vinohrady, 130 00 Praha 3

adresa pro doručování: Štefánikova 992/16, 400 01 Ústí nad Labem

IČO: 47114304 DIČ: **CZ47114304**

zastoupená JUDr. Blankou Sikstovou, pověřenou vedením pobočky Ústí nad Labem a Hradec Králové

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7216

(dále jen **nájemce**)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen **smluvní strany** nebo samostatně jen **smluvní strana**)

I. Úvodní ustanovení

Nájemce a pronajímatel se společně dohodli na uzavření této smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen **smlouva**), na jejímž základě pronajímatel přenechává nájemci do nájmu a užívání prostory specifikované v čl. II. této smlouvy a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, to vše za podmínek v této smlouvě níže stanovených.

II. Předmět nájmu

1. Na základě usnesení vlády České republiky č. 286 ze dne 18. 3. 2002 a smlouvy o převodu příslušnosti hospodařit s majetkem státu se pronajímatel stal dne 24. května 2002 v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku státu, organizací příslušnou hospodařit s nemovitostmi, (budova č. p. 397 a stavební parcela číslo 44/1) kdy Česká republika je jejich vlastníkem, a to budovy č.p. 397, jež je součástí pozemku parc. č. st. 44/1, vše v katastrálním území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10726 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou (dále jen **nemovitost**). Budova se nachází na adrese Jablonec nad Nisou, Dolní náměstí 397/6.
2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání situované v 1. nadzemním podlaží nemovitosti o celkové výměře **56,68 m²** (dále jen **předmět nájmu**). Plánek předmětu nájmu tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu nájemcem jako: **prostory pro administrativní činnost zdravotní pojišťovny**. V provozovně umístěné v předmětu nájmu bude nájemce uskutečňovat tento předmět podnikání: **provádění veřejného zdravotního pojištění**.
2. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý k užívání způsobem specifikovaným v předchozím odstavci.
3. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to i v případě, že došlo ke změně okolností nebo poměrů na straně nájemce či by došlo jen k nepodstatné změně účelu nájmu. Užívání předmětu nájmu nájemcem v rozporu s účelem nájmu bez tohoto souhlasu je důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele. V takovém případě je výpovědní doba jeden (1) měsíc (její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena). Pro vyloučení pochybností smluvní strany prohlašují, že, mimo jiné, ztráta jakéhokoli oprávnění nebo pozbytí jakékoli licence či veřejnoprávního povolení požadovaného pro provozování obchodních aktivit, předpokládaných účelem

nájmu, či změna právních předpisů týkajících se činnosti nájemce předpokládané v rámci účelu nájmu představuje změnu okolností, jejíž následky nese nájemce.

IV. Nájemné, jeho výše, splatnost a způsob platby

1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu je stanovena dohodou smluvních stran a činí měsíčně **3.848,-Kč** bez DPH, přičemž DPH se neuplatňuje, neboť pronajímatel není jeho plátcem
2. Nájemné je splatné v tuzemské měně na účet pronajímatele, vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce. Faktura-daňový doklad bude nájemci zasílán na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na takovou adresu, kterou nájemce pronajímateli písemně sdělí. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví faktury-daňového dokladu. Nájemné i veškeré další platby budou nájemcem hrazeny bez požádání, v přesné výši bez možnosti jednostranného započtení pohledávek, slev, srážek, odpočtů či jiných protinároků nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že možnost plnění jakékoli platby nájemce pronajímateli dle této smlouvy do notářské, soudní či jiné úschovy je výslovně vyloučena. Nájemné a úhrada za služby nebo jiné částky dle této smlouvy, které je povinen nájemce uhradit, budou považovány za uhrazené připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.
3. Nájemce se s pronajímatelem dohodl, že nájemné může být pronajímatelem navýšeno dle tohoto ustanovení, a to každoročně vždy od 1. 1. příslušného roku podle míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem za období právě uplynulého kalendářního roku; nebude-li tento index v budoucnu zveřejňován, použije se jiný srovnatelný index zvolený pronajímatelem na základě jeho rozumného uvážení a to po předchozím odsouhlasení nájemcem. Takto je pronajímatel oprávněn nájemné zvýšit pro daný kalendářní rok maximálně o 100% míry inflace. Pro účel této smlouvy je nejnižší možná hodnota inflace nula. Toto ujednání může být poprvé pronajímatelem uplatněno k 1. 1. 2019 dle míry inflace za rok 2018.
4. Výše uvedená úprava nájemného bude prováděna tak, že poté, co pronajímatel písemně oznámí formou doporučeného dopisu nájemci novou výši upraveného nájemného pro příslušný rok, doúčtuje pronajímatel nájemci rozdíl mezi nájemným, které již bylo v průběhu daného kalendářního roku nájemci vyúčtováno a nájemným, které bude pronajímatelem účtováno od 1. ledna příslušného roku po jeho úpravě podle výše stanovených pravidel, a to za příslušné měsíce kalendářního roku, za které již bylo nájemné účtováno bez této úpravy. Částku odpovídající rozdílu je nájemce povinen uhradit do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení faktury-daňového dokladu obsahujícího doúčtování, které zašle pronajímatel nájemci na jeho adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na takovou adresu, kterou nájemce pronajímateli písemně sdělí. Další platba nájemného splatná po doručení oznámení nové výše nájemného bude nájemci účtována v nové výši po zvýšení ve smyslu předchozích ustanovení této smlouvy.
5. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné v plné výši za každý započatý měsíc trvání nájmu.

V. Služby spojené s nájmem

1. Nájemce je povinen hradit náklady na dodávky médií a služeb či jiných úhrad spojených s nájmem předmětu nájmu, a to zejména náklady na vytápění, dodávku vody (vodné), dodávku elektrické energie, podíl na stočném za svod srážkových vod, odvoz odpadu a podíl na správě nemovitosti. Pronajímatel zajišťuje a nájemce plně hradí po celou dobu nájmu náklady na revize všech zařízení a strojů, které užívá pro svůj provoz včetně revizí NN v předmětu nájmu, včetně nákladů na odstraňování případných závad. Nájemce je povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajišťovat revize strojů a zařízení umístěných v předmětu nájmu ve svém vlastnictví. V případě, že jsou osvětleny veřejné prostory v nemovitosti, je nájemce povinen platit takovou alikvotní část, která odpovídá poměru velikosti předmětu nájmu a velikosti veškerých prostor sloužících k podnikání v nemovitosti. Výše měsíčního poplatku za dodávku médií a služeb je nájemci stanovena dle výpočtového listu, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Úhrada poplatku za služby spojené s poskytováním nájmu je splatná v tuzemské měně na účet pronajímatele spolu s nájemným. Splatnost je vždy do 10. dne příslušného měsíce dle konstantního i variabilního symbolu uvedeného na faktuře. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 1. kalendářní den příslušného měsíce, za který se uvedené poplatky platí. Tyto poplatky budou zúčtovány dle platných právních předpisů, na základě údajů příslušných měřidel, případně poměrem výměr předmětu nájmu k ostatním prostorům sloužících k podnikání v nemovitosti jedenkrát ročně v závislosti na vyúčtování plateb za média a služby pronajímateli jejich dodavatelem či poskytovatelem. V případě ukončení nájmu je pronajímatel oprávněn provést zúčtování

měsíčních poplatků za služby ke dni ukončení nájemní smlouvy na základě skutečností známých nebo rozumně předpokládaných, zejména vzhledem k charakteru činnosti nájemce, výši předchozích plateb za služby apod. Nájemce je oprávněn vznést námitky proti výši vyúčtování poplatků za dodávku médií a služeb ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od doručení tohoto vyúčtování nájemci. Na pozdější námitky nebude pronajímatel brát zřetel a nájemce je s tímto srozuměn.

2. Pronajímatel je oprávněn (i) v případě zvýšení cen za dodávky médií a služeb a/nebo (ii) v případě chybného odhadu spotřeby nájemce (tj. i částek ve výpočtovém listu), jednostranně navýšit nebo snížit poplatky uváděné ve výpočtovém listu, a to formou vystavení a doručení výpočtového listu s novými částkami. Důvodnost tohoto navýšení/snížení částek ve výpočtovém listu je pronajímatel na žádost nájemce povinen prokázat. Nesouhlas nájemce však nemá vliv na jeho povinnost hradit zvýšené/snížené měsíční poplatky za dodávku médií a služeb.
3. Nájemce se zavazuje uhradit případné nedoplatky za služby poskytované v souvislosti s nájmem v době jeho trvání, i když k jejich vyúčtování dojde až po skončení nájmu.
4. Nájemce není oprávněn vznášet vůči pronajímateli jakékoliv nároky z titulu dočasných výpadků elektrického proudu, telefonu, vedení, přívodu vody apod., které nebyly způsobeny pronajímatelem.
5. Nájemce je oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele v případě potřeby zvýšení nebo snížení odběru elektrické energie navýšit nebo snížit hodnotu hlavního jističe předmětu nájmu a elektrické energie v souladu s právními předpisy, nájemce je v takovém případě povinen uhradit poplatek za změnu hodnoty či výkonu hlavního jističe dodavateli elektrické energie. Pronajímatel se v případě potřeby zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Ustanovení článku VIII. odst. 1. není touto úpravou dotčeno.
6. Úklid předmětu nájmu si zajišťuje nájemce na vlastní náklady.
7. Pro vyloučení pochybností smluvní strany shodně konstatují, že případný domovní řád nepovažují za obchodní podmínky ve smyslu § 1752 občanského zákoníku.
8. Smluvní strany potvrzují, že ujednání této smlouvy o poskytování a účtování služeb v souvislosti s nájmem podle této smlouvy představují úplnou dohodu a výslovně vylučují, v míře maximálně přípustné kogentními ustanoveními právních předpisů, užití jakýchkoli ustanovení právních předpisů týkajících se účtování a výpočtu úhrad za služby spojené s nájmem na jejich vztah založený touto smlouvou.

VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od **1. srpna 2018** a je sjednán v trvání 8 let, tj. do **31. července 2026**.
2. Smlouva může být prodloužena na dobu dalších 8 let, v souladu a za podmínek dle ustanovení §27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. v platném znění, jestliže se na tom obě smluvní strany dohodnou a nájemce o to pronajímatele písemně požádá 3 (tři) měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem uzavření a účinnosti dne 1. 8. 2018.

VII. Odevzdání předmětu nájmu a jeho údržba

1. Pronajímatel odevzdává nájemci předmět nájmu ve stavu dle ustanovení článku III. odst. 2. smlouvy. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že je se stavem předmětu nájmu dobře obeznámen, shledal ho pro svoji podnikatelskou činnost vyhovující a v tomto stavu ho přebírá do nájmu. O předání předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol, který je nedílnou součástí této Smlouvy – Příloha č. 4.
2. Nájemce bude zajišťovat běžnou údržbu předmětu nájmu, včetně jeho příslušenství a přístupu, a to na své náklady a s péčí řádného hospodáře. Na malířských a natěračských pracích se pronajímatel nepodílí, zajišťuje si je a v plné výši hradí vždy nájemce.
3. Pronajímatel opraví na výzvu nájemce na své náklady vadu předmětu nájmu, která brání nebo podstatně ztěžuje jeho užívání, pokud takovou vadu prokazatelně nezavinil nájemce nebo jeho zákazník či smluvní partner. V opačném případě jde oprava k tíži nájemce a nájemce je povinen tuto opravu bezodkladně zajistit.
4. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli každou vadu předmětu nájmu, která brání nebo podstatně ztěžuje jeho užívání.

VIII. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu

1. Nájemce není oprávněn k jakékoliv stavební nebo jiné úpravě předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele včetně prací na vyhrazených technických zařízeních (např. rozvody elektrické energie, zdvihací zařízení, tlakové nádoby apod.), přičemž toto platí i pro takové úpravy, které byl v souladu s právními předpisy a touto smlouvou povinen provést pronajímatel, a které jím nebyly provedeny. Pronajímatel je v tomto písemném souhlasu oprávněn stanovit jaká úprava předmětu nájmu a za jakých podmínek může být nájemcem provedena a nebude-li pronajímatelem určeno jinak, platí, že nájemce bude po skončení nájmu povinen uvést předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce je povinen doložit pronajímateli do 30 dní po provedení povolených úprav hodnotu úprav, které jsou způsobilé tvořit technické zhodnocení dle § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění (např. dodáním kopií nabývacích titulů, faktur, daňových dokladů, příslušných smluv o dílo). Nájemce není v žádném případě oprávněn odepisovat technické zhodnocení bez předchozího souhlasu pronajímatele, který se zavazuje, že vydání takového souhlasu bez vážných důvodů neodmítne.
2. Nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak, každou stavební nebo jinou úpravu předmětu nájmu provede nájemce na vlastní odpovědnost a na vlastní náklady.
3. Nájemce je oprávněn umístit na vstupní dveře vedoucí do předmětu nájmu, popřípadě nad ně nebo vedle nich, své obchodní jméno. Nájemci se povoluje umístit štíty, návěsti a/nebo na výlohu označení prodávaného sortimentu, avšak pouze pokud pronajímatel předem písemně odsouhlasí velikost, provedení a umístění takových štítů, podobných znamení, návěstí a/nebo označení. Nájemce je přitom povinen zajistit povolení příslušného státního orgánu, je-li ho k umístění označení třeba. Při skončení nájmu je nájemce povinen shora uvedené označení na své náklady odstranit a využitě místo uvést do původního stavu.
4. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění oprav v přítomnosti zástupce nájemce.
5. Nájemce se zavazuje, že provádění drobných oprav, úprav či údržby předmětu nájmu bude realizovat pouze prostřednictvím odborně kvalifikovaných osob.
6. Vznikne-li v předmětu nájmu potřeba větších oprav či úprav, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu o této skutečnosti informovat pronajímatele a umožnit mu po předchozí dohodě provedení těchto oprav. Porušení této povinnosti má za následek vznik odpovědnosti nájemce za případně vzniklé škody. Pokud je potřeba úprav vyvolána zájmem nájemce, je nájemce povinen předložit znalecký posudek z oboru stavebnictví, odvětví statika a dynamika staveb.
7. Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět údržbu, opravy a rekonstrukce společných prostor a fasády nemovitosti (popř. přípravu prostor pro budoucí nájemce nemovitosti), je přitom povinen brát ohled na provoz nájemce, nájemce je však povinen strpět případné imise (hluk, vibrace, zápach, prachové znečištění apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z nájemného nebo z úhrady za služby.

IX. Pojištění a ostraha

1. Nájemce zajišťuje ostrahu a pojištění veškerého svého zařízení a jiných movitých věcí, včetně technologií a zásob v předmětu nájmu umístěných, případně i pojištění přerušení provozu nájemce takovým způsobem, aby případná škoda nešla k tíži pronajímatele.
2. Pokud v předmětu nájmu způsobí škodu zákazník nájemce či jiná osoba pověřená nájemcem, bude za škody způsobené takovou osobou odpovědný nájemce.

X. Ostatní práva a povinnosti

1. Nájemce se zavazuje dodržovat právní, provozní a technické předpisy upravující užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce odpovídá za bezpečnost svých zaměstnanců a osob, zdržujících se v předmětu nájmu, a za zajištění požární ochrany v předmětu nájmu. Zejména je povinen zpracovat (a udržovat v souladu se skutečným stavem) předepsanou dokumentaci požární ochrany.
3. Zaměstnanci pronajímatele nebo jím pověřené osoby, kteří jsou pověřeni zajišťováním resp. organizací bezpečnosti a požární ochrany mají právo kontroly dodržování bezpečnostních a požárních předpisů ve všech prostorech užívaných nájemcem a nájemce je povinen tuto kontrolu pronajímateli bezodkladně umožnit. Zjištěné nedostatky je povinen odstraňovat.

4. Nájemce je povinen počínat si v předmětu nájmu tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné škodní události.
5. Nájemce je povinen udržívat volné únikové cesty z předmětu nájmu, volný přístup k nouzovým východům v předmětu nájmu a k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody a plynu v předmětu nájmu.
6. Porušení závazků nájemce stanovených v ustanoveních odst. 1. až 5. tohoto článku zakládá právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jeden (1) měsíc (běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena). Podmínkou výpovědi smlouvy dle předchozí věty je to, že pronajímatel po zjištění porušení výše uvedených závazků písemně vyzve nájemce k odstranění těchto závad v pronajímatelem určené dodatečné lhůtě, která nesmí být kratší než deset (10) pracovních dní, k odstranění výše zmíněných nedostatků a nájemce uvedené nedostatky v jemu pronajímatelem stanovené lhůtě neodstraní.
7. Nájemce je povinen bezodkladně oznamovat pronajímateli každý požár, který v předmětu nájmu či jinde v budově vznikl, a to i tehdy, byl-li zlikvidován bez pomoci dalších osob.
8. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl seznámen s protipožárním zabezpečením pronajímatele, s rozmístěním hlavních uzávěrů médií, s druhy hasicího zařízení umístěných ve společných prostorech nemovitosti a dalšími potřebnými údaji týkajícími se požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je povinen u svých zaměstnanců provádět školení o požární ochraně a bezpečnosti práce.
9. V případě rozbití jakýchkoliv skel (včetně výplní dveří), na nich nalepených čidel elektrické zabezpečovací signalizace, které funkčně souvisejí s předmětem nájmu (popř. jiného souvisejícího poškození, zejména, poškození okenního či dveřního rámu) způsobenému zaviněním nájemce, případně jeho zákazníka, je nájemce povinen zabezpečit jejich opravu (popř. výměnu) vždy na vlastní náklady (výše uvedené se netýká případů vloupání).
10. Případné sankce uložené pronajímateli kontrolními orgány z důvodu porušení povinností uvedených v této smlouvě nájemcem, je pronajímatel oprávněn nájemci předepsat k úhradě a nájemce je povinen bez zbytečného odkladu výše zmíněné úhrady pronajímateli uhradit.
11. Nájemce se tímto vzdává svého práva na náhradu za výhodu, kterou po jakémkoli ukončení této smlouvy případně získá pronajímatel nebo nový nájemce předmětu nájmu převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem, pokud takovéto právo nájemci vznikne.
12. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ust. § 558 (2); § 1748; §§ 1765 až 1766; § 1899; § 1936; ust. dle třetí věty § 1949 (1); § 1949 (2); §§ 1950 a 1951; § 1971; § 1995 (2); § 2050; § 2208; § 2210 (2) a (3); § 2212; § 2223; § 2247; § 2303; § 2305, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou. Přestože jsou obě smluvní strany toho názoru, že kogentní ustanovení týkající se ochrany slabší strany se na tento jejich smluvní vztah neuplatní, pro vyloučení pochybností smluvní strany rovněž vylučují aplikaci ustanovení §§ 1799 a 1800 občanského zákoníku.
13. Nájemce je oprávněn navrhnout zápis nájemního práva k předmětu nájmu do veřejného seznamu, pouze pokud je to možné dle platné právní úpravy a pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele na základě samostatné smlouvy o podmínkách zápisu nájemního práva do veřejného seznamu.
14. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen strpět prohlídku předmětu nájmu pronajímatelem za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a je povinen strpět provádění oprav předmětu nájmu pronajímatelem po dobu určenou pronajímatelem k jejich provedení, a to i pokud mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí či znemožní užívání předmětu nájmu nebo jeho části. Smluvní strany se dále dohodly, že po dobu provádění kontroly či oprav předmětu nájmu nemá nájemce právo na slevu z nájemného či úhrady za služby, a to ani v případě, že po tuto dobu není možné předmět nájmu užívat. Nájemce je oprávněn pronajímatele požádat o přiměřenou slevu z nájemného pouze v případě, trvá-li oprava předmětu nájmu vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouhou dobu (1 měsíc a déle) nebo ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nájemcem nad míru obvyklou. Nájemce zároveň nemá na dobu provádění oprav právo na poskytnutí náhradních prostor pronajímatelem a nemá z tohoto důvodu právo tuto smlouvu ukončit.
15. Nájemce prohlašuje, že před podpisem této smlouvy obdržel a seznámil se s obsahem průkazu energetické náročnosti budovy ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., zákona o hospodaření energií, v platném znění, a bere tedy na vědomí energetickou náročnost budovy a je si tedy vědom případných nákladů na provoz nemovitosti, které z tohoto faktu plynou.
16. Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel poskytl veškeré informace o předchozím nájemci Předmětu nájmu potřebné pro posouzení rizika aplikace § 338 a násl. zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, na nájemce, jakožto možného přejímajícího zaměstnavatele. Nájemce toto riziko zvážil a nebude požadovat po pronajímateli žádnou náhradu škody, slevu na nájemném či úpravu smluvních podmínek, pokud by k aplikaci uvedeného ustanovení zákoníku práce došlo.

XI. Podnájem

1. Nájemce není oprávněn poskytnout třetí osobě možnost užívat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani podnájemní smlouvou ani žádným jiným způsobem. V každém případě porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši odpovídající šestinásobku aktuálního měsíčního nájmu a rovněž vydat pronajímateli na jeho úkor získané bezdůvodné obohacení.
2. Smlouvu o podnájmu je nájemce povinen uzavřít písemně a jeden její výtisk musí do patnácti dnů (15) od jejího podpisu doručit pronajímateli k archivaci. Nebude-li podnájemní smlouva v takto stanoveném termínu pronajímateli doručena, tímto udělený souhlas pozbývá bez dalšího platnosti.
3. Nájemce se zavazuje, že podnájemce bude dodržovat veškerá ustanovení této smlouvy stejně jako nájemce. V případě vzniku škody způsobené podnájemcem se nájemce zavazuje uhradit tuto škodu, jako kdyby ji způsobil sám.

XII. Skončení nájmu

1. Nájem založený touto smlouvou je možné ukončit z jakéhokoliv důvodu písemnou dohodou smluvních stran ke dni v dohodě sjednaném.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že: (i) žádná ze smluvních stran není oprávněna ukončit tuto smlouvu z jiných důvodů, než výslovně uvedených v této smlouvě a smluvní strany výslovně vylučují aplikaci jakýchkoli zákonem stanovených důvodů, které by dle jakéhokoli právního předpisu umožňovaly ukončení této smlouvy výpovědí či odstoupením či jiným způsobem (ii) §§ 1977 a 1978; §§ 2002, 2003 a 2006; § 2227 a § 2308 občanského zákoníku, se pro účely této smlouvy nepoužijí. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že nájemce není oprávněn vypovědět tuto smlouvu z důvodu pouhé změny okolností, z nichž Smluvní strany vycházely při uzavírání této smlouvy.
3. Nájem bude moci být jednostranně ukončen (vyjma případů uvedených výše v čl. III odst. 3, v čl. X odst. 6 této smlouvy) pouze dle níže uvedených ustanovení:
 - a. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu určitou s tříměsíční výpovědní dobou (jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena) před uplynutím sjednané doby nájmu po předchozí písemné výzvě k nápravě, jestliže:
 - i. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou; a/nebo
 - ii. nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění opakovaně hrubě porušují klid nebo pořádek; a/nebo
 - iii. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele; a/nebo
 - iv. nájemce provede změnu předmětu nájmu bez souhlasu; a/nebo
 - v. nájemce hrubě porušuje jiné než výše uvedené povinnosti vůči pronajímateli stanovené touto smlouvou a/nebo či platnými předpisy a s takovým porušováním povinností nepřestane ani po doručení upozornění, resp. po uplynutí přiměřené lhůty k nápravě stanovené v takovém upozornění.
 - b. Nájemce může písemně vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou nájem na dobu určitou (jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena) před uplynutím sjednané doby nájmu, jestliže:
 - i. předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobit výkon činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor; a/nebo
 - ii. pronajímatel hrubě porušuje alespoň jednu z následujících povinností: 1) odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobit ke smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu jej svým nákladem udržívat, 2) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a 3) umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem, a nedojde-li k nápravě ani po uplynutí přiměřené lhůty k nápravě stanovené nájemcem v písemném upozornění, přičemž taková lhůta k nápravě nesmí být kratší než deset (10) pracovních dní.
 - c. Nájemce může písemně vypovědět s šestiměsíční výpovědní dobou nájem na dobu určitou (jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena) před uplynutím sjednané doby nájmu, a to na základě rozhodnutí nájemce o změně jeho obchodní strategie.

- d. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu určitou s okamžitou účinností před uplynutím sjednané doby nájmu a to v případě naplnění podmínek dle ustanovení §27 odst. 2 poslední věta zákona č. 219/2000 Sb.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může od smlouvy odstoupit s účinky ex nunc (s tím, že pronajímatel ponechá nájemci tři (3) kalendářní dny na vyklizení předmětu nájmu), pokud bylo rozhodnuto o úpadku nájemce či bylo rozhodnuto o likvidaci nájemce.
 5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může (a) smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou (jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena) nebo (b) od smlouvy odstoupit s účinky ex nunc (s tím, že pronajímatel ponechá nájemci sedm (7) kalendářních dní na vyklizení předmětu nájmu), pokud je nájemce opožděn s jakoukoliv platbou dle této smlouvy o více jak 1 měsíc.
 6. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, způsobeném řádným užíváním, jej odevzdat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak.
 7. Od prvního dne po skončení nájmu se bude jakákoliv věc nájemce nebo třetí osoby v předmětu nájmu nacházet neoprávněně a odpovědnost za její poškození, zničení či ztrátu ponese nájemce.

XIII. Sankční ujednání

1. Pro případ prodlení s placením nájemného dle článku IV. či služeb spojených s nájmem dle článku V. této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle Nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

XIV. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každé smluvní straně náleží jeden (1) stejnopis.
2. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její příloha č. 1 – výpis z příslušného rejstříku, příloha č. 2 – plánec s vyznačením předmětu nájmu v nemovitosti, příloha č. 3 – výpočtový list, příloha č. 4 – předávací protokol.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli jakékoliv změny v údajích uvedených v záhlaví této smlouvy.
4. Pokud by byla anebo se stala jednotlivá ustanovení této smlouvy neplatnými, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platné. Strany se zavazují uzavřít bez zbytečného odkladu dodatek, který bude nahrazovat neplatná ustanovení této smlouvy a bude sledovat účel zamýšlený stranami v neplatných ustanoveních.
5. Veškerá majetková práva vyplývající z této smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě pěti (5) let ode dne, kdy právo mohlo být poprvé uplatněno.
6. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy. Kromě ujištění, která si strany poskytly v této smlouvě, nebude mít žádná ze stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečností, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná strana úmyslně uvedla druhou stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této smlouvy. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
7. Komunikace bude probíhat prostřednictvím datových schránek. Další práva a povinnosti smluvních stran, které tato smlouva výslovně neupravuje, se řídí ustanoveními občanského zákoníku, v platném znění.
8. Smluvní strany se pro účely plnění svých povinností ze smlouvy zavazují přijmout taková technická, personální a jiná nezbytná opatření, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení či ztrátě, neoprávněným přenosům, k jejich jinému

neoprávněnému zpracování, jakož i k jinému zneužití osobních údajů. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o veškerých osobních údajích, se kterými v rámci realizace této smlouvy přijdou do styku a zavazují se, že ve stejném rozsahu zaváží veškeré své zaměstnance jako i třetí strany, které k plnění svých povinností ze smlouvy použijí. Povinnosti vyplývající z tohoto článku platí i po ukončení smlouvy.

9. Obě smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoli v omylu či tísní za nápadně nevýhodných podmínek, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
10. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této Smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, si zajistí každá ze smluvních stran.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Za pronajímatele:
Iva Motlíková
vedoucí ekonomicko-správního oddělení

Za nájemce: