

Smlouva o nájmu

č. 66 379/4

Pronajímatel: **Diplomatický servis, příspěvková organizace**
Praha 1, Václavské náměstí 816/49
Zastoupený: **Ing. Martin Pohl**, ředitel
Zřizovatel: Ministerstvo zahraničních věcí ČR
Bankovní spojení: xxx
číslo účtu xxx
IBAN: xxx
BIC: xxx
IČO: 00000175
DIČ: CZ00000175
(dále jen „pronajímatel“)
a

Nájemce: **CleverNet s.r.o.**
zapsaný v obchodním rejstříku, vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C,
vložka 203427
Sídlo: Evropská 10/64, Dejvice, 160 00 Praha 6
Zastoupený: **Ing. Aleš Minx**, jednatel
IČO: 29142326
DIČ: CZ29142326
(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. Předmětem nájmu jsou:
 - **pozemek parcelní číslo 3159 o celkové výměře 183 m²**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace,
 - **parcelní číslo 3154/3 o celkové výměře 48 m²**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace,
nacházející se v památkově chráněném území, katastrální území Dejvice, obec Praha, evidovanými na listu vlastnictví č. 39 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel je příslušný hospodařit s výše popsáním majetkem státu na základě zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění.
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 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 užívat během celé doby nájemního vztahu **jako příjezd k pozemku p. č. 3905/1 v k. ú. Dejvice, který je ve vlastnictví nájemce.**
6. Nájemce převezme předmět nájmu na základě písemného předávacího protokolu, podepsaného oběma smluvními stranami, který bude tvořit *Přílohu č. 1* této smlouvy. V předávacím protokolu bude zejména popsán stav předmětu nájmu.

II. Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu do nájmu nájemci **na dobu určitou 8 let, a to od 1.8.2018 do 31.7.2026.**
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** na základě ustanovení § 27 odst. 3) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, **pro rok 2018 v měsíční výši 4 620,- Kč (bez DPH)**, slovy: čtyři tisíce šest set dvacet korun českých, tj. v **roční výši 55 440,- Kč (bez DPH)**, slovy: padesát pět tisíc čtyři sta čtyřicet korun českých. Nájemné za předmět nájmu podléhá dani z přidané hodnoty v souladu s § 56a odst. (1) písm. b) zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění.
2. Pro období roku 2019 a dále bude roční výše nájemného nově upravena písemným oznámením zaslaným pronajímatelem nájemci. 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 písemné oznámení o úpravě nájemného dle této inflační doložky nejpozději do 31.1. příslušného roku.
3. V případě, že nájemce neobdrží oznámení dle znění čl. III. odst. 2. smlouvy do data 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 nově upraveným nájemným za období od 1. ledna běžného roku do doby doručení písemného oznámení nájemci o úpravě výše nájemného bude nájemcem uhrazen dodatečně na účet pronajímatele společně s nejbližší řádnou platbou nájemného.
4. Příslušné roční nájemné se nájemce zavazuje platit předem **ve čtvrtletních splátkách ve výši 13 860,- Kč (bez DPH)**, slovy: třináct tisíc osm set šedesát korun českých. Platby se uskuteční vždy na účet pronajímatele vedený u xxx , číslo účtu xxx s variabilním symbolem xxx , nejpozději **do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí, tj. čtvrtletí, za které nájemné náleží.**
5. Pro včasnost platby je rozhodující den, kdy bude částka připsána na účet pronajímatele.

6. Pro případ **prodlení** s jakoukoli platbou nájemného sjednávají strany zákonný úrok z prodlení. Zákonný úrok z prodlení je splatný každým dnem prodlení. Nájemce je povinen tento zákonný úrok z prodlení zaplatit.
7. Daň z přidané hodnoty bude nárokována a hrazena podle zákona. Datum zdanitelného plnění nájemného je vždy patnáctý den kalendářního čtvrtletí, za které se fakturuje. Toto plnění je dílčím zdanitelným plněním v souladu se zákonem o DPH. V případě, že nájemní vztah začne běžet jindy než na začátku kalendářního čtvrtletí, je dnem uskutečnění zdanitelného plnění den nabytí účinnosti této smlouvy.
8. Skončí-li nájemní vztah jindy než ke konci kalendářního čtvrtletí, je pronajímatel povinen vrátit nájemci zpět nájemné, a to v poměrné výši odpovídající době, po kterou nájemce předmět nájmu z důvodu ukončení smluvního vztahu již neužíval, a to nejpozději do 10 dnů po dni, ve kterém nájemní vztah skončil.

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 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.
3. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši denního nájemného za každý den, po který nájemce, neodevzdá předmět nájmu pronajímateli, počítaje dnem následujícím po dni 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 užívat výlučně v souladu s účelem uvedeným v čl. I. odst. 5. této smlouvy. Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, a to Canadian Medical Care, Česká republika spol. s r.o., IČO 257 06 381. Ustanovením tohoto odstavce 1. však není dotčeno oprávnění třetích osob užívat předmět nájmu jako účelovou komunikaci.
2. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v řádném stavu, zejména ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení danému užívání. 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.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele 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.

5. Dále se nájemce zavazuje, že umožní pronajímateli kdykoli po předchozím písemném vyrozumění, které musí být nájemci doručeno alespoň tři pracovní dny předem na e-mailovou adresu xxx, přístup do předmětu nájmu pro účely prohlídek, popř. údržby a opravy. 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.
6. Nájemce se zavazuje používat celý předmět nájmu tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. Zejména je nájemce povinen dodržovat veškerá bezpečnostní opatření a technické normy pro provoz předmětu nájmu. V případě porušení této povinnosti a vzniku škody je nájemce povinen uvést předmět nájmu do stavu, minimálně ve kterém byl předmět nájmu nájemci pronajímatelem předán. 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.
7. 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.
8. Nájemce se zavazuje složit jistotu ve výši tří měsíčního nájemného, tj. částku 13 860,- Kč, (slovy: třináct tisíc osm set šedesát korun českých), na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 10 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci nejpozději do 30-ti kalendářních dnů 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.
9. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje uvést předmět nájmu do stavu, minimálně ve kterém mu byl předmět nájmu předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. 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. pokud přestanou být plněny podmínky ustanovení § 27 odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, a to s okamžitou účinností. Pronajímatel je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit nájemci.
3. *dohodou*: kdykoli na základě písemné dohody obou smluvních stran.
4. *zánikem předmětu nájmu*
 - a) zanikne-li předmět nájmu zcela, nájem skončí dnem zániku předmětu nájmu;
 - b) zanikne-li předmět nájmu zčásti, je nájemce oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, pokud neuplatnil právo na slevu z nájmu.
5. *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 s výjimkou uvedenou v čl. I. odst. 3. této smlouvy o nájmu;
 - (5) pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti dané touto smlouvou;
- b) ze strany pronajímatele bez výpovědní doby
- (1) provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvede předmět nájmu do stavu, minimálně ve kterém mu byl předán, jakmile ho o to pronajímatel požádá;
 - (2) užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení;
 - (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;
- 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 doba dle 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 dle 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.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva o nájmu a vztahy z ní vyplývající se ve všech ohledech řídí a budou vykládána v souladu s platným právním řádem České republiky a podléhají jurisdikci soudů České republiky.
2. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání nemovité věci (předmět nájmu) nájemcem náleží pronajímateli za období od 2.1.2018 do 31.7.2018 náhrada ve výši 32 191,- Kč (bez DPH), slovy: třicet dva tisíce jedno sto devadesát jedna koruna česká, a to z titulu bezdůvodného

obohacení. Nájemce se zavazuje zaplatit tuto náhradu do 10 kalendářních dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

3. 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.
4. Jakékoliv změny této smlouvy o nájmu nebo dodatky k ní budou platné, pokud budou učiněny písemnou formou a podepsány oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva o nájmu nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami a dnem připsání částky dle čl. V. odst. 8. této smlouvy na účet pronajímatele, přičemž rozhodujícím dnem je pozdější termín, není-li jistota složena současně s podepsáním smlouvy. Účinnost této smlouvy nabývá dnem zveřejnění v registru smluv.
6. Smluvní strany nepovažují skutečnosti uvedené v této smlouvě za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a informace ve smlouvě neoznačují za důvěrné. Zavazují se však, že je nebudou zneužívat ani je nepoužijí v rozporu s jejich účelem pro své potřeby.
7. Smluvní strany udělují souhlas ke zpřístupnění skutečností a informací v této smlouvě, zejména ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a jejich zveřejnění i ve smyslu a dle požadavků zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
8. 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: 26.7.2018

V Praze dne: 20.7.2018

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Ing. Martin Pohl
ředitel
Diplomatický servis, příspěvková organizace

Ing. Aleš Minx
jednatel
CleverNet s.r.o.