

Nájemní smlouva

Slovanský ústav AV ČR, v. v. i.

adresa Valentinská 91/1, 110 00 Praha 1,

zastoupený ředitelem Mgr. Václavem Čermákem, Ph.D.

IČ: 68378017

Bankovní spojení: Česká národní banka, 115 03 Praha 1, Na Příkopě 28,

číslo účtu 70026011, kód banky 0710

dále jen „pronajímatel“

a

Max Weber Stiftung

Deutsches Historisches Institut Warschau

adresa Al. Ujazdowskie 39, 00-540 Warszawa, Polsko

zastoupený ředitelem Prof. Dr. Milošem Řezníkem

bankovní spojení: Deutsche Bundesbank, Gustav-Heinemann-Ufer 96, 50968 Köln, Německo,

BIC: MARKDEF1370, IBAN: DE47 3700 0000 0038 0080 25

dále jen „nájemce“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu je jednotka ve vlastnictví pronajímatele č. 4, v domě č.p. 91 na pozemku parc. č. 45, v katastrálním území Staré Město, obec Praha, umístěná ve 5. nadzemním podlaží, o celkové ploše 125,02 m² a podlahové ploše 118,93 m² (dále jen „Jednotka“).
2. Jednotka se skládá z těchto místností: předsíň, samostatné WC, sprcha, koupelna s WC, salón, 3 pokoje, kuchyň a balkón.
3. Vybavení Jednotky je uvedeno v příloze 1 této smlouvy.
4. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Jednotku s veškerým jejím příslušenstvím a vybavením nájemcům, aby ji řádně užívali po dobu stanovenou v této smlouvě.
5. Nájemci se zavazují platit pronajímateli nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním Jednotky dle ustanovení této smlouvy.
6. Účelem nájmu je užívání Jednotky pro potřeby činnosti nájemce v souladu s jeho zřizovací listinou či jinými základními dokumenty.
7. Nájemce prohlašuje, že jednotku budou pravidelně užívat 2 osoby. V případě dlouhodobějšího zvýšení počtu osob sdělí nájemce takovou skutečnost pronajímateli.

II.

Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 12. 2018 do 31. 6. 2023. V případě, že ani nájemce ani pronajímatel neoznámí druhé straně písemně alespoň dva měsíce před uplynutím této lhůty, že si nepřejí pokračovat v nájmu, obnovuje se tato smlouva na další kalendářní rok, vždy na období od 1. 7. do 30. 6. následujícího kalendářního roku.

III.

Nájemné, úhrada za plnění spojená s užíváním Jednotky a způsob platby

1. Nájemné se sjednává mezi smluvními stranami ve výši 22 000,- Kč měsíčně (slovy dvacetdvatisíc korun českých).
2. Náklady na spotřebu plynu, elektrické energie, vody a odvod splaškových vod bude hradit nájemce podle příslušných měřidel náležejících k Jednotce ve výši nákladů hrazených dodavateli.
3. Náklady na spotřebu elektrické energie v domě (osvětlení, výtah), úklid společných prostor, odvod srážkových vod a odvoz komunálního odpadu (dále jen služby) bude nájemce hradit formou záloh ve výši stanovené pronajímatelem. Zálohy budou vyúčtovány na základě skutečných nákladů podle poměru metrů ploch užívaných nájemcem (výměra jednotky) příp. počtu osob v jednotce způsobem stanoveným pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn stanovit písemně výši záloh pro další období.
4. Nájemné a záloha za služby jsou splatné vždy k 5. dni v měsíci, za něž úhrada náleží, to vše na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. První poměrné nájemné a zálohu na služby za listopad 2018 uhradí nájemce bezprostředně po podpisu této smlouvy.
5. Za okamžik zaplacení strany sjednávají den, kdy budou sjednané částky připsány na účet pronajímatele.
6. Pronajímatel je oprávněn od 1. 1. 2019 upravit nájemné o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Výše upraveného nájemného spolu se zálohami na služby budou uvedeny pro každé období platnosti této nájemní smlouvy v evidenčním listu pronajímatele, který je oprávněn upravit výši záloh i v průběhu doby nájmu.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel:
 - a) má právo na placení sjednaného nájemného a úhrad za služby ve sjednané době řádně a včas, dle této smlouvy.
 - b) má právo vstupu do Jednotky za účelem ověření, zda je Jednotka užívána řádným způsobem, a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na Jednotce. Je však povinen dohodnout datum vstupu předem.
 - c) má povinnost předat Jednotku ve stavu způsobilém k jejímu užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Jednotky po dobu nájmu.
 - d) má právo, v případě, že nájemce nevyklidí Jednotku do 3 dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy a dojde k prodloužení s předáním Jednotky zpět pronajímateli, Jednotku otevřít a za přítomnosti svědka ji vyklidit, dále pak věci nájemce a osob, které s ním Jednotku užívají, uskladnit, a to na nebezpečí a náklady nájemce. S tímto postupem nájemce souhlasí a svým podpisem na této smlouvě níže dává pronajímateli plnou moc k takovému jednání.
 - e) odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly nájemcem nahlášeny, a které brání řádnému užívání Jednotky. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených nájemcem nebo osobami, kteří se v Jednotce nacházejí.

2. Nájemce:
- a) je oprávněn po dobu trvání této smlouvy Jednotku užívat pouze v souladu s jejím účelem;
 - b) je povinen Jednotku řádným způsobem udržovat a provádět její běžnou údržbu a drobné opravy na své náklady. Vzhledem k tomu, že se jedná o historické interiéry, je třeba dodržovat při údržbě závazné postupy popsané v příloze 2 této smlouvy;
 - c) je povinen platit sjednané nájemné a úhradu za služby řádně a včas dle ustanovení této smlouvy;
 - d) není jakkoliv oprávněn provádět stavební úpravy, měnit konstrukci nebo charakter Jednotky, tj. neprovádět žádné podstatné změny, a to ani na svoje náklady, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - e) není oprávněn přenechat Jednotku jiné osobě k užívání bez předcházejícího souhlasu pronajímatele;
 - f) je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v Jednotce, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která takto vznikla, a to v plné výši;
 - g) odpovídá za všechny škody vzniklé v souvislosti s provozem Jednotky;
 - h) je povinen ke dni skončení nájmu předat Jednotku pronajímateli vymalovanou dle pokynů pronajímatele s ohledem ke skutečnosti, že v jednotce jsou v části prostor fresky, vyklizenou a uklizenou a ve stavu, v jakém Jednotku převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Škody způsobené nájemcem, budou pronajímateli uhrazeny nebo odstraněny na náklady nájemce;
 - i) je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení termínu prohlídky Jednotky za účelem ověření, zda je Jednotka užívána řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na Jednotce;
 - j) je povinen dodržovat domovní řád a pravidla slušného občanského soužití a zajistit, aby tuto povinnost dodržovaly i osoby, které se v Jednotce nacházejí.

V. Skončení nájmu

1. Nájem končí zejména uplynutím doby, na níž byla sjednána, písemnou dohodou stran, popřípadě zánikem nájemce.
2. Nájem končí také výpovědí. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce.
3. Nájemce je povinen v den skončení nájmu Jednotku vyklidit a odevzdat ji pronajímateli uklizenou a zároveň s příslušenstvím, které od Pronajímatele převzal, tj. zejména vybavením a zařízením, klíči od všech uzamykatelných prostor. Ve vyklizené Jednotce se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by si nájemce činil dodatečně nárok.

VI. Ostatní ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí Občanským zákoníkem v platném znění.
2. Tato smlouva je sepsána v jazyce českém ve 2 stejnopisech, kdy každá strana obdrží po jednom vyhotovení. Ke smlouvě je přiložen německý překlad (příloha 3). V případě rozporu mezi jazykovými verzemi má pro výklad přednost české znění.
3. Práva a povinnosti pronajímatele přecházejí na nového vlastníka jednotky.

4. Písemnosti se doručují doporučenou poštou, nebo kurýrem na adresu uvedenou v záhlaví. Za den doručení se považuje den přijetí zásilky, odmítnutí zásilky, nebo den jejího uložení na poště.
5. Tato smlouva nabývá platnosti ke dni jejího podpisu oběma stranami a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv.
6. Součástí této smlouvy se stane předávací protokol Jednotky.
7. Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, musí být schváleny a podepsány všemi stranami.
8. Pronajímatel je osobou povinnou podle zákona č. 340/2015 Sb. a z toho důvodu musí být tato smlouva uveřejněna v registru smluv, toto uveřejnění zajistí Pronajímatel. Toto ustanovení se nevztahuje na smlouvu uzavřenou s fyzickou osobou jednající mimo rámec své podnikatelské činnosti.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Tyto skutečnosti potvrzují pak smluvní strany svým podpisem.
10. Uzavření této nájemní smlouvy projednala dozorčí rada pronajímatele a udělila předchozí písemný souhlas dne 31. 10. 2018.

V Praze dne

Pronajímatel

Nájemce