

Nájemní smlouva

Smluvní strany:

Etnologický ústav AV ČR, v. v. i.

sídlo: Na Florenci 1420/3, Praha 1, 110 00
IČO: 683 78 076
DIČ: CZ68378076
zastoupena: PhDr. Jiří Woitsch, Ph.D., ředitel
zapsána v Rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT
č. účtu: 27-1616320277/0100
ID datové schránky: vzknkyu
(dále jen „pronajímatel“)

a

Ústav dějin umění AV ČR, v. v. i.

sídlo: Husova 352/4, Praha 1, 110 00
IČO: 68378033
DIČ: CZ68378033
zastoupena: doc. PhDr. Tomáš Winter, Ph.D., ředitel
zapsána v Rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT
č. účtu: 131 166 131/0300, ČSOB
ID datové schránky: ftxnhx3
(dále jen „nájemce“)

PREAMBULE

Vzhledem k tomu, že pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 804/1, jehož součástí je budova č.p. 447, v k.ú. Bubeneč, obec Praha (dále jen „objekt“ pod adresou Puškinovo nám. č.o. 9, Praha 6) též specifikovaného v odst. 1.1. této smlouvy a nájemce má zájem v objektu pronajímatele provozovat výzkumnou činnost, dohodly se smluvní strany na uzavření této smlouvy, níže uvedeného znění:

I. Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 447, která je součástí pozemku par. č. 804/1, vše zapsané na LV č. 948 pro k.ú. Bubeneč, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále také jen „objekt“).
- 1.2. Průkaz energetické náročnosti budovy byl nájemci předložen při uzavření této smlouvy.
- 1.3. Pronajímatel přenechává k dočasnému užívání nájemci část nemovitosti specifikované v odst. 1.1. této smlouvy, a to:
 - 1.3.1. v prvním nadzemním podlaží o celkové ploše 208,77 m²
 - místnost č. 101, předsíň, o výměře 5,08 m²
 - místnost č. 102, jako kancelář, o výměře 21,49 m²

- místnost č. 103, jako knihovna o výměře 63,38 m²
- místnost č. 104, jako čajová kuchyňka, o výměře 10,71 m²
- místnost č. 105, jako WC, o výměře 1,49 m²
- místnost č. 106, jako chodba, o výměře záchod. předsíň 1,47 m²
- místnost č. 107, jako WC, o výměře 1,46 m²
- místnost č. 108, jako chodba, o výměře 27,44 m²
- místnost č. 109, jako úklidová komora, o výměře 2,13 m²
- místnost č. 110, jako sklad, o výměře 15,98 m²
- místnost č. 111, jako sklad, o výměře 58,14 m²

1.3.2. v druhém nadzemním podlaží o celkové ploše 183,74 m²

- místnost č. 210, jako kancelář, o výměře 21,83 m²
- místnost č. 211, jako kancelář, o výměře 21,83 m²
- místnost č. 212, jako kancelář, o výměře 17,12 m²
- místnost č. 213, jako kancelář, o výměře 22,58 m²
- místnost č. 214, jako WC, o výměře 1,10 m²
- místnost č. 215, jako WC, o výměře 1,11 m²
- místnost č. 216, jako předsíň, o výměře 2,24 m²
- místnost č. 217, jako koupelna a WC, o výměře 4,08 m²
- místnost č. 218, jako kuchyň, o výměře 10,56 m²
- místnost č. 219, jako pokoj, o výměře 12,54 m²
- místnost č. 220, jako kancelář, o výměře 13,18 m²
- místnost č. 221, jako kancelář, o výměře 13,43 m²
- místnost č. 222, jako kancelář, o výměře 19,13 m²
- místnost č. 223, jako chodba, o výměře 23,01 m²

1.3.3. (vše společně dále označeno jako „předmět nájmu“).

Pro jednoznačnost je předmět nájmu vyznačen v situačních plánech, které pod označením „Příloha č. 1 – 1.NP“ a „Příloha č.2 – 2.NP“ tvoří nedílnou součást této smlouvy. Celková výměra předmětu nájmu činí 392,51 m².

- 1.4. Mimo předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat přiměřeně také společné prostory. Pronajímatel přenechává uživateli k využití počítačové a telefonní sítě.
- 1.5. Nájemce se za užívání předmětu nájmu zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši a způsobem dále uvedeným v této smlouvě.
- 1.6. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je ke dni účinnosti této smlouvy plně způsobilý pro sjednaný účel užívání.
- 1.7. Nájem dle této smlouvy nebude zapsán do katastru nemovitostí.

II. Účel nájmu

- 2.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu specifikovaný v odst. 1.3. této smlouvy v souvislosti s výkonem předmětu své činnosti, tak jak je popsán ve zřizovací listině ze dne 7.12.2008, v platném znění.

- 2.2. Nájemce je po předchozím souhlasu pronajímatele oprávněn umístit orientační tabuli / štítek vyhovující orientačnímu systému budovy s označením osoby nájemce před prostorem, který v objektu pronajímatele užívá.

III.

Doba nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou** počínaje dnem 1.1.2019.
- 3.2. O předání předmětu nájmu sepíše smluvní strany předávací protokol, který se stane nedílnou součástí této smlouvy. Přílohou předávacího protokolu bude inventarizační soupis movitého majetku, který poskytne pronajímatel nájemci do užívání společně s předmětem nájmu. O vrácení předmětu nájmu sepíše smluvní strany taktéž předávací protokol.
- 3.3. Nájemce bere na vědomí, že pojištění vnesených věcí do předmětu nájmu je jeho záležitostí, stejně tak i pojištění užívaných prostor v souvislosti s jeho činností a pojištění vybavení nájemce.

IV.

Nájemné a platby s nájmem související

- 4.1. Nájem byl dohodou smluvních stran sjednán ve výši 51.911,6 Kč (slovy: padesát jeden tisíc devět set jedenáct korun českých a šedesát haléřů) ročně. Úhrada za užívání movitých věcí dle čl. 3.2. je obsažena v nájemném a činí z celkového nájemného částku 4.126,9 ročně.
- 4.2. Nájemné za kalendářní rok bude nájemcem hrazeno bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vždy k 15. 6. daného roku. Nájemné bude hrazeno na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu, se splatností 21 dnů ode dne doručení daňového dokladu nájemci. Pro účely DPH se dnem uskutečnění osvobozeného plnění rozumí vždy datum 15. 6. daného roku.
- 4.3. Pronajímatel poskytuje prostřednictvím dodavatelů a správní firmy následující služby:
- a) dodávku vody
 - b) odvádění odpadních vod kanalizací
 - c) užívání výtahu
 - d) úklid společných prostor
 - e) osvětlení společných prostor
 - f) kontrolu, čištění a opravy spalinových cest plynových kotlů
 - g) revize plynovodu a plynových spotřebičů
 - h) svoz komunálního odpadu
 - i) revize elektroinstalace ve společných prostorách
 - j) provoz a údržbu kamerového systému
 - k) provoz a údržbu vstupního a kulminačního systému (videotelefon)
 - l) službu telefonní ústředny,
- 4.4. Úhrada služeb uvedených v čl. 4.3. a jejich rozúčtování mezi uživatele/nájemce v domě probíhá dle Pravidel o poskytování rozúčtování plnění při užívání bytových a nebytových jednotek schválených rozhodnutím vedení EÚ AV ČR. Správní firma zveřejňuje „pravidla“ pro příslušné zúčtovací období formou vývěsky na internetové nástěnce příslušného bytového domu pro nájemníky. Znění „pravidel“ aktuálních ke dni uzavření této smlouvy je přílohou č.3 této smlouvy.

- 4.5. Elektrickou energii bude nájemci dodávat pronajímatel prostřednictvím dodavatele. Smlouva o dodávce elektrické energie proto zůstává v nezměněné podobě vedena na pronajímatele. Smluvní strany dále sjednávají, že jelikož pronajímatel bude užívat část prostor v domě (neuvedených v této smlouvě) napojených na hlavní elektroměr, osadí vlastním nákladem prostory užívané nájemcem podružným měřidlem. Takto zjištěnou spotřebu el. energie je nájemce povinen uhradit pronajímateli vždy za kalendářní rok nejpozději do 15.6. v roce následujícím po uplynutí kalendářního roku, za který je spotřeba placena.
- 4.6. Plyn bude nájemci dodávat pronajímatel prostřednictvím dodavatele. Smlouva o dodávce plynu proto zůstává v nezměněné podobě vedena na pronajímatele. Smluvní strany dále sjednávají, že jelikož pronajímatel bude užívat část prostor v domě (neuvedených v této smlouvě) napojených na hlavní plynoměr, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit poměrnou část nákladů na plyn ve sjednaném paušálním poměru 75 % ve vztahu ke skutečným pronajímatelem doloženým nákladům. Takto zjištěný náklad je nájemce povinen uhradit pronajímateli vždy za kalendářní rok nejpozději do 15.6. v roce následujícím po uplynutí kalendářního roku, za který je spotřeba placena.
- 4.7. Telekomunikační služby včetně připojení k síti internet si zajišťuje nájemce vlastním nákladem.
- 4.8. Daňové doklady dle této smlouvy budou vystavovány s dobou splatnosti 21 dnů od doručení druhé smluvní straně a musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu dle obecně závazných právních předpisů.
- 4.9. Neúplný nebo nesprávně vyhotovený daňový doklad je smluvní strana oprávněna vrátit před uplynutím doby splatnosti s označením vad, které namítá. Vrácením daňového dokladu se staví běh doby splatnosti. Doručením opraveného nebo nově vyhotoveného dokladu počne běžet nová doba splatnosti.
- 4.10. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně, počínaje dnem 1. 1. 2020, zvýšit nájemné uvedené v odst. 4.1. o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen vykázanou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy k 31.12. předchozího roku. Za základ pro první výpočet bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy. Pro každé následující zvýšení bude použita výše nájemného (zvýšeného o provedenou indexaci) z předchozího kalendářního roku. Úpravu výše nájemného pronajímatel uskuteční písemným oznámením zaslaným nájemci, přičemž změna se stane účinnou od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení nájemci. Oznámení o úpravě výše nájemného se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy.
- 4.11. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, pokud dojde k prokazatelnému zvýšení nákladů spojených s výkonem vlastnického práva. Zvýšení je účinné od prvního dne následujícího kalendářního roku po doručení písemného oznámení o zvýšení nájemného. Pronajímatel je povinen na žádost nájemce oprávněnost takového zvýšení doložit. Oznámení o úpravě výše nájemného se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy.
- 4.12. V případě prodlení nájemce s placením některé z výše uvedených plateb, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel umožní nájemci nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s podmínkami této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu trvání této smlouvy se zdržet veškerých zásahů do předmětu nájmu, které by nájemci znemožnily předmět nájmu řádně užívat.
- 5.2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, přičemž si bude počínat tak, aby zabránil vzniku škod a byly dodržovány veškeré obecně závazné předpisy požární ochrany, ochrany zdraví při práci, předpisy o ochraně životního prostředí, jakož i další obecně platné právní předpisy. Dále se zavazuje dodržovat veškerá opatření stanovená pronajímatelem, zejména pak platné Požární a poplachové směrnice a Provozní řád budovy, s nimiž byl před podpisem této smlouvy podrobně seznámen.
- 5.3. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dále podnajmout, či přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Rovněž není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy či změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.4. Pronajímatel není povinen souhlas dle odst. 5.3. této smlouvy udělit.
- 5.5. Nájemce je povinen umožnit zástupci pronajímatele v obvyklé provozní době vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a dodržování účelu jeho užívání. V případě naléhavé potřeby vstup do předmětu nájmu umožní i mimo provozní dobu. Pro tento účel předá nájemce pronajímateli v zapečetěné obálce klíč od vstupních dveří předmětu nájmu. Použití tohoto klíče bude možno pouze v mimořádném případě, o kterém bude sepsán protokol. Klíč bude po kontrole prostor nájemcem opět zapečetěn.
- 5.6. V případě, že bude nezbytné provést stavební, či jiné práce, které by mohly nepříznivě ovlivnit nerušené užívání předmětu nájmu a jejichž nutnost nebyla ke dni uzavření této smlouvy pronajímateli známa, zavazují se smluvní strany poskytnout si veškerou potřebnou součinnost a takové práce provádět ve vzájemně odsouhlaseném termínu.
- 5.7. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou způsobí na předmětu nájmu sám, případně osoby s ním spolupracující, nebo jiné osoby, kterým nájemce umožní do předmětu nájmu přístup, a / nebo jeho užívání. Případnou takto vzniklou škodu, je nájemce povinen pronajímateli bez zbytečného odkladu nahradit.
- 5.8. Nájemce je dále povinen neprodleně informovat pronajímatele o vzniku jakékoliv škody v prostorách předmětu nájmu – telefonicky na linku [REDACTED] a současně písemným oznámením na elektronickou adresu [REDACTED].
- 5.9. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady veškerá případná rozhodnutí, závazná stanoviska, povolení a jiná vyjádření příslušných orgánů a úřadů, nezbytná pro sjednaný účel užití předmětu nájmu a tyto na vyžádání předložit pronajímateli k nahlédnutí. V případě, že bude pronajímateli uložena sankce, resp. pokuta příslušným orgánem nebo úřadem v důsledku porušení tohoto závazku nájemce, je nájemce povinen takto vzniklou škodu pronajímateli nahradit.
- 5.10. Nájemce nese náklady na běžnou údržbu předmětu nájmu. Běžnou údržbou se rozumí udržování a čištění předmětu nájmu včetně zařízení a vybavení předmětu nájmu, které se obvykle při užívání provádí. Jedná se zejména o malování, drobnou opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení předmětu nájmu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předaných zařizovacích předmětů.

- 5.11. Nájemce je povinen nahlásit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které zajišťuje pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
- 5.12. Pronajímatel rozsah movitých věcí daných do užívání neobnovuje a nedoplňuje. Tyto obnovuje/doplňuje/nahrazuje nájemce vlastním nákladem.

VI.

Zánik nájmu

- 6.1. Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
- 6.2. Smlouva může být ukončena rovněž výpovědí některou ze smluvních stran s výpovědní dobou 3 měsíce ode dne doručení písemné výpovědi druhé straně z těchto důvodů:
- 6.2.1. Pronajímatelem pokud:
- a) nájemce užívá i přes písemnou výzvu k nápravě předmět v rozporu s ustanovením této smlouvy, nebo
 - b) nájemce je bezdůvodně o více než 30 dní v prodlení s placením nájemného a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné 10denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě, nebo
 - c) nájemce přenechá předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele, nebo
 - d) nájemce provádí stavební úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele, nebo
 - e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání řádnému užívání předmětu nájmu.
- 6.2.2. Nájemcem pokud:
- a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, nebo
 - b) předmět nájmu se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý pro sjednaný účel a pronajímatel ani po písemné výzvě nezjedná do 90 dnů nápravu, nebo
 - c) pronajímatel neplní povinnosti stanovené touto smlouvou, a tento závadný stav neodstraní ani do 90 dnů od písemné výzvy nájemce, nebo
 - d) předmět nájmu nebude podle uvážení nájemce dále dostatečný pro jeho činnost.
- 6.3. Kterákoliv ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět také bez uvedení důvodu, a to s 12měsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba v takovém případě začne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strany sjednávají jako podmínku účinnosti výpovědi ze strany pronajímatele i ze strany nájemce předchozí písemný souhlas Akademické rady AV ČR.
- 6.4. Po ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a odevzdat jej pronajímateli postupem dle odst. 3.2. této smlouvy včetně movitých věcí. Nájemce předá ke dni ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy předmět nájmu zpět pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak. V případě, že tuto svou povinnost nájemce nesplní, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uskladnit na náklady nájemce, s čímž nájemce podpisem této smlouvy vyjadřuje svůj souhlas. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý započatý den prodlení s řádným předáním předmětu nájmu.

- 6.5. Smluvní strany nejsou oprávněny požadovat přiměřené odstupné ve smyslu ust. § 2223 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

VII. Ostatní ujednání

- 7.1. Smluvní strany se dohodly, že v pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že jakékoli písemné oznámení či podání odeslané s využitím provozovatele poštovních služeb došlo druhé straně třetí pracovní den po odeslání.

VIII. Závěrečná ujednání

- 8.1. Pokud jakýkoli závazek z této smlouvy či jakékoli její ustanovení je nebo se stane neplatným, nevymahatelným či zdánlivým, pak taková neplatnost, nevymahatelnost nebo zdánlivost nemá vliv na ostatní ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují bezodkladně nahradit neplatný, nevymahatelný, zdánlivý závazek takovým novým platným, vymahatelným a nikoli zdánlivým závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. V případě sporu smluvních stran vyplývajícího z této smlouvy se smluvní strany zavazují jednat mezi sebou mimosoudně a pokud mezi nimi nedojde dohodě, požádat o zprostředkování mimosoudního řešení společného zřizovatele.
- 8.2. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze písemnými, číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran, s výjimkou oznámení učiněného dle ustanovení odst. 4.10. a / nebo 4.11. smlouvy. Změna této smlouvy v jiné než písemné formě je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- 8.3. Pronajímatel i nájemce je v souladu s ust. § 2 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, subjektem povinným uveřejňovat uzavřené soukromoprávní smlouvy. Splnění této povinnosti se zavazuje zajistit v zákonem stanovené lhůtě pronajímatel.
- 8.4. Tato smlouva nabývá platnosti jejím uzavřením, tzn. dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti pak nabývá dnem 1. 1. 2019 za předpokladu jejího předchozího zveřejnění v registru smluv. Oznámení o splnění povinnosti, včetně kopie potvrzení o zveřejnění této smlouvy, jakož i případných navazujících právních dokumentů, bude nájemci zasláno na adresu datové schránky uvedené v záhlaví této smlouvy nejpozději do 30 pracovních dní od uveřejnění v registru smluv.
- 8.5. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že si smlouvu řádně zvážily, její celý text přečetly a pochopily a že ji uzavírají o své vůli. Rovněž prohlašují, že tato smlouva představuje úplnou dohodu mezi nimi ohledně předmětu smlouvy a nechybí jí jakákoli náležitost, kterou by některá ze smluvních stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této smlouvy.
- 8.6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

Přílohy 3x:

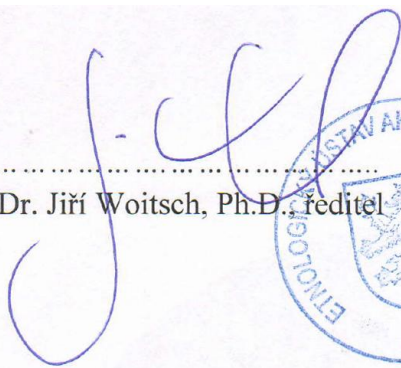
- Příloha č. 1 – 1. NP
- Příloha č. 2 – 2. NP
- Příloha č. 3 - Pravidla o poskytování rozúčtování plnění při užívání bytových a nebytových jednotek schválených rozhodnutím vedení EÚ AV ČR ze dne 1.5.2015

Pronajímatel:

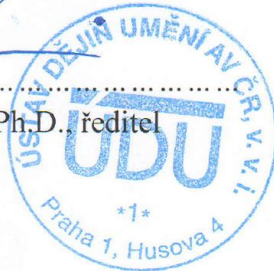
V Praze dne 5. 12. 2018

Nájemce:

V Praze dne 5. 12. 2018



PhDr. Jiří Woitsch, Ph.D., ředitel



doc. PhDr. Tomáš Winter, Ph.D., ředitel