**Smlouva o nájmu prostor určených k podnikání**

**uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů**

**Ústav struktury a mechaniky hornin AV ČR, v. v. i.,**

IČ: 67985891

se sídlem: V Holešovičkách 41, Praha 8 – Libeň, PSČ 182 09

zastoupen: RNDr. Josef Stemberk, CSc., ředitel

jako **pronajímatel nebo ÚSMH**

a

#### **Biem&Schýbal, advokátní kancelář, s.r.o.**

#### IČ: 04677111,

#### se sídlem V Holešovičkách 41, Praha 8 - Libeň, PSČ 182 00

#### zastoupena: Mgr. Janem Schýbalem, jednatelem; Mgr. Tomášem Biemem, jednatelem

#### jako **nájemce**

společně též jako **smluvní strany**

Smluvní strany zavřely níže uvedeného dne smlouvu o nájmu prostor určených k podnikání (dále jen „**smlouva**“):

## **Článek I.**

## **Úvodní ustanovení**

Pronajímatel je výlučným vlastníkem areálu na adrese V Holešovičkách 41/94, Praha 8, který se nachází na pozemcích parcelní č. 1176/1, 1176/4, 1176/5, 1177 a 1178 v katastrálním území Libeň, vše zapsáno na listě vlastnictví č. 2010 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, pro obec Praha (dále jen „**areál**“).

## **Článek II.**

## **Předmět a účel smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je pronájem prostor určených k podnikání – nebytového prostoru s označením „kanceláře v budově Cb“ o výměře 96 m² v 1. patře  budovy „Cb“ stojící na pozemku parc. č. 1177 uvedeném v čl. I. této smlouvy a 1 parkovací stání o celkové výměře 15 m2 (dále jen „**kancelář**“ a „**parkovací stání**“). Podrobně je kancelář vymezena ve výkresu, který tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy a je její nedílnou součástí. Parkovací stání je vymezeno ve výkresu, který tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy a je její nedílnou součástí.
2. Předmětná kancelář je pronajata pouze za účelem provozování advokátní kanceláře nájemce a nebude sloužit k řemeslné nebo výrobní činnosti anebo jako sklad materiálu.
3. K právu užívat kancelář se váže právo nájemce, jeho zaměstnanců, klientů a obchodních partnerů užívat parkovací stání v areálu.
4. Nájemce bude za pronájem kanceláře a parkovacího stání platit nájemné a náklady za služby související s užíváním kanceláře ve výši a za podmínek určených dle čl. III. této smlouvy.
5. S pronájmem kanceláře vyjádřila předběžný písemným souhlasem dozorčí rada pronajímatele, tento písemný souhlas je **přílohou č. 3** této smlouvy a je její nedílnou součástí.

##### Článek III.

##### Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném ve výši 115.200,-Kč (slovy: sto-patnáct-tisíc-dvě-stě-korun-českých) (dále jen „**nájemné**“), které bude hrazeno předem v měsíčních splátkách ve výši 9.600,-Kč na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem na účet č. **35-3606170227/0100**, vedený u Komerční banky, a.s. – v termínech: do 15. dne předchozího kalendářního měsíce, než za který se příslušné nájemné platí.
2. Za jedno „parkovací stání“ bylo stanoveno roční nájemné 5.200,-Kč + příslušná sazba DPH. Čtvrtletní úhrada za parkovné ve výši 1.300,- Kč + příslušná sazba DPH bude převáděna na účet pronajímatele č. **35-3606170227/0100**, vedený u Komerční banky, a.s., a to vždy do 15. 1., 15. 4., 15. 7., 15. 10. příslušného roku. Daňový doklad bude pronajímatel zasílat ke každé platbě.
3. Náklady za služby spojené s užíváním kanceláře (elektrická energie, vodné a stočné, náklady na vytápění) bude nájemce hradit měsíčně na základě daňového dokladu, a to vždy v následujícím měsíci po měsíci, kdy byly tyto náklady spotřebovány. Odběr elektrické energie bude hrazen v měsíčních zálohách s pravidelným ročním vyúčtováním provedeným v návaznosti na vyúčtování poskytnuté příslušným dodavatelem. Vodné a stočné stanoví pronajímatel výpočtem dle příslušné hygienické normy. Náklady na vytápění jsou dány výpočtem spotřeby m3 plynu v areálu k ploše pronajaté kanceláře. Pronajímatel je povinen evidovat všechny záležitosti týkající se nákladů na služby průkazným způsobem a na výzvu nájemce je povinen mu umožnit nahlédnout do podkladů k vyúčtování. Případné nedoplatky je nájemce povinen uhradit do 10 dnů od obdržení příslušné faktury, případné přeplatky budou nájemci vyúčtovány a vráceny pronajímatelem na základě faktur od svých dodavatelů v téže lhůtě.
4. Ostatní služby - tj. nepřetržitá služba ve vrátnici, odvoz základních odpadků a úklid společných prostor budou též hrazeny na základě daňových dokladů (vystavených pronajímatelem) čtvrtletně ve výši 1.080,-Kč k 15. 1., 15. 4., 15. 7. a 15. 10. příslušného roku.
5. Za okamžik zaplacení nájemného a úhrad za služby (včetně záloh) si smluvní strany sjednávají den, kdy budou celé uvedené částky připsány na účet pronajímatele uvedený v článku III. odst. 1 této smlouvy. Neuhradí-li nájemce nájemné nebo úhradu za služby do dne splatnosti, vzniká mu povinnost zaplatit úrok z prodlení z dlužné částky ve výši zákonné sazby.
6. Sjednaná výše nájemného může být pronajímatelem každoročně zvýšena, a to ve výši odpovídající roční míře inflace za předchozí rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Úprava výše nájemného bude provedena vždy k 1. červnu daného roku podle vyhlášené míry inflace za předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem nebo jinou k tomuto pověřenou státní institucí na základě písemného oznámení pronajímatele, jež bude obsahovat výši inflace a nově stanovenou výši nájemného. S takovýmto zvyšováním nájemného vyslovuje nájemce souhlas.

**Článek IV.**

**Jistota**

1. Nájemce a pronajímatel se dohodli na peněžité jistotě ve výši 28.800,-Kč (dvacet-osm-tisíc-osm-set-korun-českých), tedy ve výši čtvrtletního nájemného. S ohledem na započítávání plateb nájemného proti dluhu pronajímatele dle čl. V. odst. 7 této smlouvy se smluvní strany výslovně dohodly, že jistota dle předchozí věty nebude nájemcem placena, částka odpovídající její výši však bude započtena protipohledávce nájemce z dluhu dle čl. V. odst. 7 této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn peněžní prostředky odpovídající výši sjednané jistoty použít k úhradě pohledávek na nájemném včetně úroku z prodlení, k úhradě za služby spojené s užíváním kanceláře včetně úroku z prodlení, k úhradě smluvní pokuty a jako náhradu škody, kterou nájemce nebo jiné osoby, zdržující se s jeho vědomím v kanceláři či v areálu, způsobili na kanceláři nebo v prostorech areálu. Smluvní strany se dohodly, že uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst až do výše sjednané jistoty. O provedení zápočtu dle předchozí věty je pronajímatel povinen nájemce bezodkladně informovat.

**Článek V.**

**Zvláštní ujednání o rekonstrukci kanceláře**

1. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že současný stavebně technický stav kanceláře je nevyhovující, neodpovídá předmětu této smlouvy a neumožňuje užívání předmětných prostor za účelem provozování advokátní kanceláře, bydlení, ani jiných obdobných činností. Současný stav kanceláře tedy vylučuje rovněž možnost případného vědeckého či administrativního využití kanceláře ze strany pronajímatele.
2. Pronajímatel v současné době nedisponuje dostatečnými finančními prostředky k tomu, aby kancelář vhodným způsobem zrekonstruoval a ekonomicky využil. S ohledem na potřebu hospodárného využití svého majetku proto pronajímatel souhlasí s tím, že nezbytná rekonstrukce kanceláře bude financována nájemcem. Pronajímatel tímto způsobem zhodnotí svůj majetek a získá tak možnost jeho účelného, hospodárného a efektivního využití.
3. Nájemce se za podmínek stanovených **v příloze č. 4** k této smlouvě, jejíž součástí je položkový rozpočet, zavazuje provést nezbytnou rekonstrukci kanceláře spočívající zejména v bourání konstrukcí (otlučení omítky, bourání nevyhovujících příček a zárubní), opravě, úpravě a dodělání vnitřních omítek kanceláře, čištění betonových podlah kanceláře, jejich vyrovnání a osazení adekvátní podlahovou krytinou, vybudování sádrokartonových podhledů a příček, výmalbě kanceláře s předchozím odstraněním původní výmalby, osazení nových dveří a obložkových zárubní, nezbytných natěračských a drobných zednických pracích. Za stejných podmínek se v souvislosti s rekonstrukcí kanceláře dále nájemce zavazuje k odvozu suti vč. jejího umístění na skládku, přesunu materiálu, úklidu rekonstrukcí dotčené budovy, pronájmu lešení a dalších nezbytných zařízení.
4. Smluvní strany se dohodly, že náklady na rekonstrukci kanceláře dle přílohy č. 4 této smlouvy nepřekročí částku 379.000,-Kč (slovy: tři-sta-sedmdesát-devět-tisíc-korun-českých) bez DPH. Náklady na rekonstrukci tuto částku přesahující bude pronajímatel hradit pouze v odůvodněných případech, a to za podmínek stanovených v čl. VI. odst. 6 věta druhá této smlouvy a čl. IX. odst. 5 této smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje k tomu, že rekonstrukci kanceláře dle přílohy č. 4 této smlouvy provede nejpozději do 31. 05. 2016. Smluvní strany se dohodly, že po dobu provádění rekonstrukce kanceláře nebude nájemcem placeno nájemné ani služby spojené s užíváním kanceláře a ostatní služby dle čl. III. odst. 3 a 4 této smlouvy.
6. Pronajímatel se zavazuje, že nejpozději do 31. 05. 2016 zajistí nezbytné úpravy a opravy navazujících a nájemcem běžně užívaných prostor, zejména přístupové chodby, kuchyně a sociálního zařízení. Tyto úpravy a opravy nejsou součástí rekonstrukce kanceláře dle této smlouvy a náklady na jejich provedení nese výlučně pronajímatel.
7. Provedením rekonstrukce, předáním zrekonstruované kanceláře a vystavením faktury nájemcem na práce provedené za podmínek stanovených v této smlouvě a příloze č. 4 této smlouvy vzniká pronajímateli dluh a nájemci pohledávka. Pronajímatel proto výslovně souhlasí s tím, aby si nájemce vzniklou pohledávku započetl proti platbám nájemného s výjimkou jeho sjednané nezapočítatelné části. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude platit nezapočítatelnou část nájemného ve výši 1.000,-Kč (jeden-tisíc-korun-českých) měsíčně, a to až do úplného započtení jím vynaložených prostředků na rekonstrukci kanceláře. Možností započtení vynaložených prostředků není dotčena povinnost nájemce hradit pronajímateli náklady na služby spojené s užíváním kanceláře a ostatní služby dle čl. III. odst. 3 a 4 této smlouvy. Možností započtení vynaložených prostředků není rovněž dotčeno právo pronajímatele započítat své případné pohledávky do výše jistoty dle čl. IV. této smlouvy.
8. Zánikem nájemního vztahu založeného touto smlouvu před úplným splacením dluhu pronajímatele dle předchozího odstavce, tento dluh nezaniká. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje zbývající a nájemcem dosud nezapočtenou část dluhu nájemci zaplatit, a to do 30 dnů ode dne, kdy nájemce kancelář vyklidil a skutečně odevzdal pronajímateli.
9. Rekonstrukce kanceláře bude provedena za podmínek stanovených v příloze č. 4 této smlouvy v nezbytném rozsahu umožňujícím budoucí využití kanceláře širokým okruhem případných zájemců. Náklady na provedení dalších úprav kanceláře dle specifických požadavků nájemce nad rámec přílohy č. 4 této smlouvy, nebudou pronajímatelem z důvodu neúčelnosti akceptovány jako součást rekonstrukce kanceláře. Tyto náklady ponese nájemce sám bez možnosti jejich započtení proti platbám nájemného. Tímto ujednáním není dotčeno ustanovení čl. VI. odst. 6 a čl. IX. odst. 5 této smlouvy.
10. Nájemce hodlá vybudovat v kanceláři demontovatelnou skleněnou příčku vyznačenou v architektonickém návrhu vypracovaném Ing. arch. Petrem Babákem, který tvoří **přílohu č. 5** této smlouvy. Obdobně nájemce hodlá osadit v kanceláři svítidla, jejichž cena podstatným způsobem převyšuje cenu běžných a běžně dostupných kancelářských svítidel. Pronajímatel s těmito stavebně technickými úpravami kanceláře souhlasí a nemá výhrady k jejich provedení. Tyto úpravy však dle názoru pronajímatele přesahují požadavky na nezbytnou rekonstrukci dle předchozího odstavce a pronajímatel tedy nemá na jejich provedení zájem. Smluvní strany se proto dohodly, že úpravy v podobně vybudování skleněné příčky a osazení kancelářských svítidel dle přání nájemce budou provedeny na náklady nájemce a nebudou pronajímatelem hrazeny. Nájemce je oprávněn zahrnout do rekonstrukce kanceláře a proti nájemnému započítat pouze cenu běžných kancelářských svítidel. Smluvní strany se dále dohodly, že předmětná skleněná příčka a kancelářská svítidla zůstanou i nadále ve vlastnictví nájemce a tento má právo je po ukončení nájmu demontovat s tím, že uhradí pronajímateli náhradu ve výši ceny běžných kancelářských svítidel uvedenou v příloze č. 4 této smlouvy.
11. Pronajímatel se zavazuje zpřístupnit nájemci kancelář a umožnit mu provádění její rekonstrukce dle této smlouvy a přílohy č. 4 smlouvy, a to nejpozději do 1. 3. 2016.
12. Nájemce se zavazuje předat po provedení rekonstrukce dle této smlouvy a přílohy č. 4 této smlouvy zrekonstruovanou kancelář pronajímateli. Smluvní strany ujednaly, že o předání kanceláře bude sepsán předávací protokol.
13. Nájemce se zavazuje, že po provedení rekonstrukce dle tohoto článku a rozpočtu předá pronajímateli kopie účetních dokladů za veškeré provedené stavební práce a dodané zařízení uvedené v rozpočtu. Jestliže budou náklady na skutečně provedené práce či dodané zařízení nižší než, jak jsou stanoveny v rozpočtu, a to třeba i v dílčí položce, sníží se o to částka určená k zápočtu oproti nájemnému. Nájemce vystaví pronajímateli fakturu na částku, která bude předmětem zápočtu dle odst. 7 tohoto článku.

### **Článek VI.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce může přenechat pronajatou kancelář nebo její část do podnájmu nebo užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn vstupovat do smluvních vztahů, kterými by byla dotčena práva pronajímatele k tomuto prostoru. Porušení tohoto ustanovení je považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu.
2. Nájemce je povinen provádět na své náklady drobné opravy v prostorách kanceláře, pravidelnou běžnou údržbu kanceláře a udržovat kancelář v odpovídajícím stavu. Přitom si musí počínat tak, aby jeho činnost nenarušovala běžný provoz pronajímatele ani jeho dalších nájemců.
3. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu kanceláře, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něho náhradu.
4. Úklid kanceláře provádí nájemce na svůj náklad.
5. Nájemce není oprávněn ukládat mimo kancelář žádný materiál ani jiné předměty.
6. Nájemci je znám stav pronajaté kanceláře a není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoli stavební úpravy. Veškeré stavební úpravy či jiné úpravy kanceláře budou vždy hrazeny výlučně z prostředků nájemce s tím, že pronajímatel nebude nájemci z tohoto titulu hradit jakékoli plnění či náhrady, nebude-li v konkrétním případě písemně dohodnuto jinak. Porušení zákazu dle věty první tohoto odstavce je považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu. Nájemce je povinen na žádost pronajímatele bezodkladně na svůj náklad odstranit neodsouhlasené stavební úpravy. Ujednáním obsaženým v tomto odstavci není dotčeno zvláštní ujednání o rekonstrukci kanceláře obsažené v čl. V. této smlouvy a ujednání o podmínkách výpovědi ze strany pronajímatele obsažené v čl. IX. odst. 5 této smlouvy.
7. Nájemce je povinen počínat si tak, aby zabránil vzniku škod a aby byly dodržovány veškeré předpisy požární ochrany, ochrany zdraví při práci a předpisy o ochraně životního prostředí. Zjistí-li nájemce v kanceláři poškození nebo vadu, která je třeba bez prodlení odstranit a jejichž opravu má nést pronajímatel, oznámí to ihned pronajímateli. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby takovým poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce je povinen umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli eventuální změnu svého sídla.
9. Nájemce předal pronajímateli v zapečetěné obálce klíče od kanceláře pro uložení ve vrátnici areálu. Použití těchto klíčů bude možné pouze po předchozím oznámení nájemci, s tím, že o něm bude vždy sepsán protokol. Klíče budou po použití a kontrole pronajatých prostor opět zapečetěny. Pronajímatel je však oprávněn v případě nebezpečí – krajní nouze (např. technické havárie, požáru atd.), kterou by bylo nutné neprodleně odvrátit, vstoupit do kanceláře, bez ohledu na přítomnost nájemce, za přítomnosti alespoň jednoho svědka – nezúčastněné osoby. Pokud pronajímatel vstoupí za výše uvedené situace do kanceláře, je povinen tuto skutečnost nájemci neprodleně oznámit.
10. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání kanceláře.
11. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouhou dobu nebo ztěžuje-li oprava užívání kanceláře nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.
12. Nájemce je povinen uvědomit pronajímatele o své plánované nepřítomnosti v kanceláři delší než jeden měsíce. Pro případ, že to bude nezbytně nutné, je osobou, která zajistí možnost vstupu do kanceláře po dobu nepřítomnosti nájemce, pronajímatel.
13. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem započítat své pohledávky za pronajímatelem na své závazky vyplývající z této smlouvy. Tímto ujednáním není dotčeno zvláštní ujednání o rekonstrukci kanceláře obsažené v čl. V. této smlouvy.
14. Nájemce je oprávněn umístit v prostoru vnitřního průchodu v objektu vrátnice z ulice V Holešovičkách údaje o svém sídle a provozních hodinách, vč. schránek se svým označením pro vhazování firemních písemností a pošty. Dále je nájemce oprávněn umístit na vnějším oplocení areálu směrem do ulice V Holešovičkách, na chodbě budovy „Cb“ a vstupních dveřích do kanceláře tabulku přiměřené velikosti s logem nebo názvem advokátní kanceláře.
15. Nejpozději do jednoho měsíce ode dne ukončení nájmu je nájemce povinen uvést kancelář na své náklady do stavu dle čl. IX. odst. 9 věty druhé této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce je rovněž povinen ve stejné lhůtě odstranit označení své společnosti, které umístil v areálu dle předchozího odstavce.
16. Nájemce je v povinen dodržovat předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a předpisy o požární ochraně a řádně proškolit v této oblasti své zaměstnance. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci předložení dokladů prokazujících splnění jeho povinnosti dle tohoto odstavce.
17. Jestliže je na straně nájemce více osob, jsou odpovědny solidárně, tedy společně a nerozlučně za svoje závazky vzniklé z nájemního vztahu.

**Článek VII.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen udržovat kancelář, budovu, ve které se kancelář nachází a parkovací stání v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání.
2. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
3. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu na věcech vnesených do kanceláře, pokud je svým chováním nebo zanedbáním svých povinností sám nezpůsobil.
4. Pronajímatel je oprávněn, po předchozí dohodě a za přítomnosti pracovníka určeného nájemcem, provádět kontrolu stavu kanceláře. Taková kontrola však nesmí výrazně narušit provoz nájemce.

#### **Článek VIII.**

#### **Další ujednání**

1. Nájemce odpovídá v plném rozsahu za škodu způsobenou svým provozem pronajímateli nebo třetím osobám a rovněž odpovídá za dodržování obecně závazných právních předpisů souvisejících s předmětem jeho činnosti.
2. Vstupovat do areálu pronajímatele může pouze nájemce a jeho zaměstnanci. Nájemce je oprávněn pozvat si do prostor kanceláře klienty a jiné osoby, se kterými spolupracuje v rámci své činnosti. Přístup do kanceláře není omezen, nájemce je oprávněn vstupovat do kanceláře samostatným vchodem z ulice V Holešovičkách, a to 24 hodin denně, 7 dní v týdnu včetně státních svátků. Vstup a příjezd do areálu je povolen pouze v pracovní dny od 600 do 2000 hod. podle aktuální potřeby nájemce. Mimo uvedenou dobu je ke vstupu či vjezdu do areálu nutný písemný souhlas ředitele ÚSMH nebo jím pověřené osoby. V neodkladných případech je přístup do areálu za účelem zajištění velmi důležitých činností nájemce možný i bez písemného povolení, takový vstup do areálu však musí být pronajímateli dodatečně písemně zdůvodněn.
3. Nájemce v případě ukončení nájemního vztahu z jakéhokoliv důvodu nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny, kterou nájemce po dobu trvání nájemního vztahu vybudoval, pronajímatelem nebo novým nájemcem.
4. Smluvní strany se dohodly na volbě místní příslušnosti soudu v souladu s § 89a o. s. ř., tak že případné spory z této smlouvy budou rozhodovány Obvodním soudem pro Prahu 1 v případě, že bude v prvním stupni věcně příslušný okresní soud, a Městským soudem v Praze v případě, že v prvním stupni má věcnou příslušnost krajský soud.

### **Článek IX.**

### **Trvání smlouvy a její ukončení**

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 3. 2016 do 31. 12. 2022. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se automaticky prodlouží o další tři roky, jestliže žádná ze smluvních stran nedoručí druhé smluvní straně do 30 dnů před skončením nájemní doby oznámení, že nemá zájem o jejím prodloužení.
2. Před uplynutím sjednané doby, lze nájemní vztah ukončit dohodou, výpovědí nebo odstoupením od smlouvy.
3. Pokud nájemce opustí kancelář takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se zato, že nájemce kancelář odevzdal pronajímateli. Tím není dotčena povinnost nájemce uhradit pronajímateli dlužné nájemné, náhradu za plnění spojené s užíváním kanceláře a případnou škodu na předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu z důvodů neplnění jakékoliv povinnosti nájemce uvedené v čl. VI. odst. 2, 5, 7 nebo 16 této smlouvy. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu, pokud pronajímatel nezabezpečí dodávky energií uvedených v čl. III. odst. 3 této smlouvy nebo nebude plnit své povinnosti dle čl. VII. odst. 1 nebo 2 této smlouvy. Výpovědní lhůta z důvodů uvedených v tomto odstavci činí 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi s uvedeným výpovědním důvodem druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu, jestliže bude předmět nájmu potřebovat pro svoji činnost. V tomto případě činí výpovědní doba 5 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci. Pro případ výpovědi dané pronajímatelem z důvodu dle tohoto odstavce se pronajímatel zavazuje zaplatit nájemci vedle dluhu dle čl. V. odst. 8 této smlouvy rovněž zmařenou investici v podobě nákladů nájemce vynaložených v souvislosti s rekonstrukcí kanceláře (nad rámec nezbytné rekonstrukce) dle ustanovení čl. V. odst. 9 věta druhá této smlouvy a doložených fakturami za provedení práce. Výše náhrady těchto nákladů bude přiměřeně snížena v závislosti na opotřebení kanceláře v době ukončení nájmu. Nájemce a pronajímatel výslovně ujednali, že zmařenou investici dle tohoto odstavce nepředstavují náklady na demontovatelnou skleněnou příčku a svítidla dle čl. 5 odst. 10 této smlouvy. Tyto věci zůstávají ve vlastnictví nájemce, a tudíž nebudou předmětem případného vypořádání v souvislosti s ukončením nájmu.
6. Jakákoliv smluvní strana je oprávněna od této smlouvy písemně odstoupit, pokud druhá smluvní strana hrubě poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy. Odstoupení je účinné doručením písemného odstoupení druhé smluvní straně.
7. Za hrubé porušení smlouvy ze strany nájemce je považováno zejména prodlení s platbou některé z úhrad uvedených v čl. III. této smlouvy po dobu minimálně 30 dnů anebo porušení ustanovení čl. II. odst. 2 nebo čl. VI. odst. 1 nebo 6 této smlouvy.
8. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení ohledně nájemce, neprokáže-li nájemce pronajímateli, že je takový návrh nebo úkon svévolný a neodůvodněný.
9. Nájemce odevzdá protokolárně kancelář pronajímateli v den, kdy nájem končí. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu uvést kancelář do původního stavu, resp. do stavu odpovídajícímu nezbytné rekonstrukci dle čl. V. této smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání, nebude-li později dohodnuto jinak. Pokud neuvede nájemce sám kancelář do původního stavu, je pronajímatel oprávněn provést je na nájemcův účet a požadovat po nájemci náhradu nákladů spojených s uvedením kanceláře do původního stavu, a to do 5 pracovních dnů od jejich vyúčtování.
10. Změny provedené v kanceláři nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojených, i kdyby se změnami hodnota kanceláře zvýšila. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu kanceláře, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození kanceláře nebo budovy, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce nemá v takovém případě právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal. Tímto ujednáním nejsou dotčena práva a povinnosti smluvních stran dle čl. V. této smlouvy a čl. IX. odst. 5 této smlouvy.
11. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli všechny škody, jejichž povaha nebude odpovídat obvyklému opotřebení.
12. Povinnost nájemce hradit až do dne vyklizení nájemné a úhrady na služby spojené s užíváním kanceláře není dotčena předchozím zánikem nájemního vztahu. Má se za to, že ke skutečnému odevzdání došlo dne, který bude uveden v písemném předávacím protokolu ke kanceláři, podepsaném oběma smluvními stranami této smlouvy. Jestliže nájemce nepředá kancelář ke dni skončení nájmu, je kromě hrazení nájemného a úhrad na služby spojené s užíváním kanceláře povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení s předáním kanceláře.

**Článek X.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva nabude platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Pokud v této nájemní smlouvě není platně stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
3. Pronajímatel je oprávněn doručovat nájemci veškerou korespondenci na adresu pronajaté kanceláře. Smluvní strany se dále dohodly, že adresa specifikovaná v tomto odstavci je rozhodující i pro jakékoli další subjekty v případě sporu, zejména pro obecný soud. Nepřebírání korespondence nevylučuje účinky doručení.
4. Tuto smlouvu je možné měnit jen písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
5. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoliv článku, bodu nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý z účastníků obdrží jedno vyhotovení.
7. Tato smlouva nebyla uzavřena v tísni, pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany si smlouvu přečetly a souhlasí s celým jejím obsahem, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy: 1. Výkres a specifikace pronajímané kanceláře;

 2. Výkres se specifikací parkovacího stání;

 3. Písemný souhlas dozorčí rady;

 4. Rozpočet nezbytné rekonstrukce;

 5. Architektonický návrh Ing. arch. Petra Babáka.

V Praze dne 26. 2. 2016 V Praze dne 26. 2. 2016

Za pronajímatele: Za nájemce:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

#### RNDr. Josef Stemberk, CSc. Mgr. Jan Schýbal, jednatel

ředitel ÚSMH AV ČR, v. v. i.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Mgr. Tomáš Biem, jednatel