



Nájemní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Fyziologický ústav AV ČR, v.v.i.

IČ 679 85 823

DIČ CZ67985823

se sídlem Vídeňská 1083, Praha 4, PSČ 142 20

zastoupen MUDr. Janem Kopeckým, DrSc., ředitelem

bankovní spojení: č.ú. 107-5471080257/0100, vedený u Komerční banka, a.s.

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Ústav experimentální medicíny AV ČR, v. v. i.

IČ 683 78 041

DIČ CZ68378041

se sídlem Vídeňská 1083, Praha 4, PSČ 142 20

zastoupen Ing. Miroslavou Anděrovou, CSc., ředitelkou

(dále jen „**nájemce**“)

(dále společně jen „**smluvní strany**“ a jednotlivě jen jako "**smluvní strana**")

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tuto

Nájemní smlouvu

(dále jen „**smlouva**“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 4/5 vzhledem k celku budovy bez čísla popisného nebo evidenčního - jiná stavba, postavené na pozemku parc.č. 3035/49 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 1602 m², pozemku parc.č. 804/73 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 143 m², pozemku parc.č. 390/34 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 468 m², zapsané pro k.ú. Krč, obec Praha, na LV č. 9082 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (pozemek parc.č. 3035/49 pro k.ú. Krč na LV 9082, pozemek parc.č. 804/73 pro k.ú. Kunratice na LV č. 4114 a pozemek parc.č. 390/34 pro k.ú. Libuš na LV č. 1160) (dále jen "**Budova G**").
2. Pronajímatel je na základě Smlouvy o úpravě spoluvlastnických vztahů k nemovitostem uzavřené s Mikrobiologický ústav AV ČR, v. v. i., IČ 613 88 971, se sídlem Vídeňská 1083,

Praha 4, PSČ 142 20, jakožto druhým spoluvlastníkem Budovy G, který je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 vzhledem k celku budovy a pozemkům vymezeným v ustanovení odst. 1 tohoto článku smlouvy, oprávněn užívat prostory Budovu G minimálně v rozsahu vymezeném v situačním nákresu, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy, jakož je i pronajmout třetí osobě.

3. Nájemce je veřejnou výzkumnou institucí založenou a existující dle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, jejímž hlavním předmětem činnosti je mimo jiné provádění výzkumu v oblastech mikrobiologie, molekulární biologie, imunologie, biochemie, biotechnologií a v příbuzných vědních disciplínách.
4. Nájemce má zájem využívat pro realizaci své činnosti prostory v Budově G, včetně související a v nich umístěné infrastruktury a vybavení, včetně klimatizačních jednotek a dalšího vybavení tvořícího součást Budovy G.

II. Účel smlouvy

Účelem této smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností smluvních stran vznikajících každé z nich v důsledku přenechání prostor v Budově G, včetně movitého majetku ve vlastnictví pronajímatele k užívání ze strany nájemce.

III. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele za úplatu přenechat nájemci k jeho užívání prostory v Budově G o celkové podlahové ploše 188,24 m², včetně v nich umístěné infrastruktury a jejich vnitřního vybavení, a to v 1. NP části A budovy G, kdy rozsah je konkretizován v situačním nákresu, jenž tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její Příloha č. 1 (vymezení prostor Budovy G) a seznamem movitých věcí, které jsou součástí předmětu nájmu, jenž tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její Příloha č. 2 (dále jen "**předmět nájmu**"), a závazek nájemce hradit za toto užívání nájemné, to vše za podmínek blíže stanovených touto smlouvou.
2. Smluvní strany dohodly, že předmětem nájmu je taktéž právo spoluužívání společných prostor v Budově G, a to v následujícím rozsahu: chodby a schodiště nezbytné pro přístup do předmětu nájmu.

IV. Doba trvání nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechá nájemci předmět nájmu k užívání na dobu určitou, a to do dne 31.12.2019.

V. Převzetí a stav předmětu nájmu

1. Smluvní strany konstatují, že nájemce předmět nájmu ke dni podpisu smlouvy již využívá na základě smlouvy o partnerství na projektu „Biomodels – centrum pro produkci a funkční analýzu biomodelů civilizačních chorob“ ze dne 1.6.2016 a že za její užívání hradí pronajímateli finanční prostředky v souladu s dohodou o způsobu a výši úhrady nákladů přístupu k infrastruktuře ze dne 1.6.2016.
2. Smluvní strany prohlašují, že projekt, k němuž byla sjednána výše uvedená smlouva o partnerství skočil ke dni 15.10.2018. Smluvní strany dále prohlašují, že ze strany nájemce byly prostory využívány i po uvedeném datu, přičemž se smluvní strany dohodly na pokračování užívání těchto prostor s tím, že úhrada za jejich využívání se do dne účinnosti této smlouvy řídí dohodou o způsobu a výši úhrady nákladů přístupu k infrastruktuře ze dne 1.6.2016.
3. Nájemce prohlašuje, že mu je předmět nájmu s ohledem, včetně veškeré infrastruktury a dalšího vybavení, s ohledem na předchozí užívání znám a že jeho stav považuje za způsobilý k jeho řádnému užívání.
4. Nájemce současně výslovně prohlašuje, že tuto smlouvu uzavírá s vědomím, že pronajímatel, jakož i spoluvlastník Budovy G Mikrobiologický ústav AV ČR v.v.i., mají v úmyslu realizovat stavební akci velkého rozsahu spočívající ve stavebních a technologických úpravách zvěřince v Budově G, kdy tento záměr byl dne 22.5.2018 schválen Akademickou radou Akademie věd ČR.

Nájemce prohlašuje a tuto smlouvu uzavírá s plným vědomím, že realizace stavebních a technologických úprav Budovy G bude probíhat při provozu Budovy G a může narušit nerušené užívání předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že tuto smlouvu uzavírá po té, co byl ze strany pronajímatele o možných dopadech probíhajících stavebních úprav na užívání předmětu nájmu, zejména na nemožnost zaručit bezhlučnost a bezprašnost předmětu nájmu, upozorněn a byl seznámen s rozsahem stavebních a technologických úprav, které by měly být realizovány po dobu asi 2 let. Zahájení realizace rekonstrukcí pronajímatel odhaduje na polovinu roku 2019.

VI. Úplata za užívání předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání předmětu nájmu činí částku v celkové výši: 33 500 - Kč (slovy) měsíčně (dále jen "**nájemné**").
2. Smluvní strany se dále dohodly, že součástí nájemného vymezeného v ustanovení odst. 1 této smlouvy je taktéž úhrada nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, tedy nákladů na dodávku tepla, vodné a stočné, elektrickou energii a nákladů na služby dodávané Střediskem Správy areálu Mikrobiologického ústavu AV ČR v.v.i. (zejména úklid, údržba venkovních prostor, revize a údržba zařízení umístěných v předmětu nájmu - EPS, EYS, kamery, rozhlas, elektrorozvody, telefonní ústředna, hasicí přístroje, hydranty, výtahy apod., odvod odpadu, provoz vrátnice, zahradnické práce, letní údržba zeleně, dezinfekce a deratizace atd.), které smluvní strany vyčíslily paušální částkou ve výši 32.500,- Kč (slovy: třicet dva tisíc pět set korun českých) měsíčně.

3. Výše úhrady za náklady spojené s užíváním předmětu nájmu ve smyslu ustanovení odst. 2 tohoto článku smlouvy byla smluvními stranami určena na základě průměrné výše nákladů na provoz Budovy G, v níž se předmět nájmu nachází, poměru velikosti podlahové plochy předmětu nájmu a váženého průměru spotřeby dle energetické náročnosti předmětu nájmu. Smluvní strany se v této souvislosti s paušálním dohodly, že změní-li se výše nákladů na provoz Budovy G (resp. předmětu nájmu) o +/- 5 %, zavazují se obnovit jednání o paušální výši nákladů ve smyslu ustanovení odst. 2 tohoto článku smlouvy a bez zbytečného odkladu uzavřít ve smyslu nastalé změny dodatek k této smlouvě.
4. Smluvní strany se dohodly, že ostatní náklady, tedy náklady nespádající pod náklady vymezené v ustanovení odst. 2 tohoto článku smlouvy, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci vždy v měsíci následujícím po kalendářním čtvrtletí, v němž byly tyto náklady související s užíváním předmětu nájmu ze strany pronajímatele vynaloženy.
5. Pro vyloučení veškerých pochybností smluvní strany prohlašují, že úhrady tzv. služeb zvířince se řídí platným ceníkem Fyziologického ústavu a jsou předmětem samostatného smluvního ujednání.
6. Nájemné dle ustanovení odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen hradit pronajímateli bankovním převodem ve prospěch bankovního účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za které je hrazeno.
7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že výše nájemného byla sjednána s přihlédnutím k případnému omezení užívání po dobu provádění stavebních a technologických úprav uvedených v článku V odst. 4 smlouvy a nájemce tak nemá právo na případnou slevu z nájemného v důsledku omezení užívání předmětu nájmu způsobeného avizovanými stavebními a technologickými úpravami Budovy G. Pronajímatel se však zavazuje, že stavební a technologické úpravy nebudou mít déletrvající vliv na základní parametry zvířetníku, které jsou dány akreditací takového pracoviště, tj. na regulaci teploty, světelný režim, vlhkost a výměny vzduchu v prostorách, kde jsou chovány laboratorní myši a potkani. V případě potřeby krátkodobého narušení těchto základních parametrů nezbytných pro provedení rekonstrukce, například v případě krátkodobého přerušování výměny vzduchu, bude nájemce o takovémto narušení písemně informován v dostatečném časovém předstihu, tj. minimálně 7 dnů před takovýmto narušením. Součástí informace o takovémto potřebném narušení bude i vysvětlení postupu a popisu rozsahu narušení.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu, společné části a vybavení Budovy G řádně, v souladu s jejich účelem tak, aby neomezoval ostatní uživatele Budovy G ve výkonu jejich obdobných práv.
2. Nájemce je povinen platit řádně a včas nájemné a případně ostatní náklady ve smyslu ustanovení čl. III. odst. 4 této smlouvy.
3. Nájemce je povinen udržovat na své náklady předmět nájmu v čistém a užitelném stavu, zejména provádět běžné drobné opravy a údržbu předmětu nájmu. V případě, že nájemce

zjistí vadu či poškození předmětu nájmu, tyto bez prodlení oznámí pronajímateli, případně sám neprodleně učiní opatření k vyloučení vzniku dalšího poškození předmětu nájmu či majetku ostatních uživatelů Budovy G.

4. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození předmětu nájmu či v jiných a společných prostorách Budovy G, které způsobil sám nebo ti, kdo spolu s ním předmět nájmu užívají, či se s jeho souhlasem v předmětu nájmu, resp. v Budově G zdržují.
5. Nájemce se zavazuje neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy, ani jiné podstatné změny předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen dodržovat veškerá protipožární, bezpečnostní a hygienická ustanovení a normy pro provoz a užívání předmětu nájmu a jeho příslušenství, včetně topných systémů a vzduchotechniky.
7. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě.
8. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě po předchozí písemné výzvě po celou dobu nájemního vztahu prohlídku předmětu nájmu.
9. Nájemce je povinen nejpozději ke dni ukončení trvání této smlouvy vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VII.

Ukončení smlouvy a skončení nájmu

1. Tato smlouva zaniká a nájem končí:
 - a) uplynutím doby ve smyslu ustanovení čl. IV odst. 1 této smlouvy;
 - b) dohodou smluvních stran;
 - c) uplynutím výpovědní doby na základě písemné výpovědi kterékoliv ze smluvních stran bez nutnosti udání důvodu.
2. Výpovědní doba ve smyslu ustanovení čl. X. odst. 1 písm. c) této smlouvy činí tři (3) měsíce, když počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Nájemce je ke dni skončení nájmu povinen předat pronajímateli předmět nájmu včetně všech jeho součástí ve stavu, ve kterém předmět nájmu do užívání převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
4. O předání a převzetí předmětu nájmu pronajímatelem sepíše smluvní strany písemný protokol.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

2. Tato smlouva nahrazuje v plném rozsahu veškerá předchozí ujednání mezi smluvní stranami týkající se užívání předmětu nájmu v Budově G.
3. Smluvní strany si jsou vědomi povinností a následků vyplývajících ze zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv ve znění pozdějších předpisů, kdy obě smluvní strany jsou ve smyslu tohoto zákona považovány za povinné osoby. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv, přičemž pro účely uveřejnění smlouvy nepovažují smluvní strany nic z obsahu této smlouvy ani z metadat k ní se vázících za vyloučené z uveřejnění.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá ve smyslu ustanovení § 3odst. 1 písm. a) Směrnice Akademické rady AV ČR ze dne 14. 2. 2017, č. 2/2017, předchozímu povolení ze strany Akademie věd ČR, jako zřizovatele obou smluvních stran.
5. Tato Smlouva nabývá účinnosti posledním dnem splnění následujících podmínek:
 - udělení písemného souhlasu dozorčí rady pronajímatele s uzavřením smlouvy,
 - udělení písemného souhlasu dozorčí rady nájemce s uzavřením smlouvy a
 - uveřejnění smlouvy v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel, a to do deseti pracovních dnů od uzavření Smlouvy.
6. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
7. Tato smlouva byla uzavřena ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.
8. Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnou formou v podobě vzestupně číslovaných dodatků, a to pod sankcí neplatnosti.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, souhlasí s ním a na důkaz toho k ní připojují svoje podpisy.

V Praze dne __.__.2019

V Praze dne __.__.2019

Fyziologický ústav AV ČR, v.v.i.
MUDr. Jan Kopecký, DrSc., ředitel
Pronajímatel

Ústav experimentální medicíny AV ČR, v. v. i.
Ing. Miroslava Anděrová, CSc., ředitelka
Nájemce

Příloha č. 1 k Nájemní smlouvě ze dne ____ . ____ . _____

Situační náskres předmětu nájmu

Seznam movitých věcí, které jsou součástí předmětu nájmu