

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dne 2. dubna 2007 podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými smluvními stranami:

1. **Ústav teorie informace a automatizace AV ČR, v.v.i.**
se sídlem: Pod vodárenskou věží 4, 182 08 Praha 8
IČ: 679 85 556
zastoupený: Prof. RNDr. Milanem Marešem, DrSc
bankovní spojení: XXXXXXXXXX
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **Ústav termomechaniky AV ČR, v.v.i.**
se sídlem: Dolejškova 5, 182 00 Praha 8
IČ: 613 88 998
zastoupený: Doc. RNDr. Zbyňkem Jaňourem, DrSc
bankovní spojení: XXXXXXXXXX
(dále jen „**Nájemce**“)

Pronajímatel a Nájemce mohou být níže souhrnně označováni též jako Smluvní strany.

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy č.p. 1143 na parcele p.č. 1334/4, zapsané na LV č. 843, pro obec Hlavní město Praha, katastrální území Libeň 730891, vedeného u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha. Tato budova bude v této Smlouvě nadále označována jako **Objekt**.
2. Jako **Zřizovatel** se v této Smlouvě označuje Akademie věd České republiky, případně jiný právní subjekt, který se v budoucnu stane zřizovatelem obou Smluvních stran, a jako **Rada zřizovatele** se označuje Akademická rada AV ČR, případný jiný statutární orgán v budoucnu pověřený vedením Zřizovatele.

Článek II. Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v budově popsané v čl.I této Smlouvy, a to garáž ve dvoře Objektu o celkové výměře podlahové plochy 32,1 m². Tyto prostory budou v této Smlouvě nadále označovány jako **Předmětné prostory**.

Článek III. Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto Smlouvou Předmětné prostory ve stavu, v jakém se Předmětné prostory nacházejí v den předání a převzetí. O předání a převzetí těchto prostor obě Smluvní strany podepíší předávací protokol, který tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.
2. Pronajímatel zajistí Nájemci po celou dobu nájmu nerušené užívání Předmětných prostor pro účely, k nimž jsou Předmětné prostory pronajaty, s výhradou ustanovení čl. IV, odst. 7 a 8. Pronajímatel odpovídá Nájemci za přímé škody, jejichž výši Nájemce prokáže a které vznikly v důsledku porušení této povinnosti Pronajímatele.

3. Pronajímatel zajistí Nájemci po celou dobu nájmu odběr elektrické energie, vytápění nebytových prostor, dodávku teplé a studené vody, přičemž neodpovídá Nájemci za případné výpadky či poruchy takových dodávek na straně příslušného dodavatele.
4. Pronajímatel je oprávněn po dohodě s Nájemcem provádět v Předmětných prostorách stavební a jiné rekonstrukční práce, a to tak, aby byl minimalizován zásah Pronajímatele do činnosti Nájemce. Nájemce je povinen takový zásah do svých práv z této Smlouvy vyplývajících strpět, vyžadují-li to ekonomické, organizační nebo jiné závažné důvody na straně Pronajímatele. Nedohodnou-li se Smluvní strany na provádění výše uvedené činnosti Pronajímatele v Předmětných prostorách, rozhodne v této věci s konečnou platností Zřizovatel.
5. V rámci ustanovení předchozího odstavce je Pronajímatel zejména oprávněn na nezbytně nutnou dobu zajistit přestěhování majetku Nájemce z Předmětných prostor do náhradních prostor v Objektu, pokud jsou původní prostory opravovány či upravovány způsobem, který zcela či v podstatné míře vylučuje jejich užívání, a je povinen zajistit přestěhování majetku Nájemce zpět do Předmětných prostor v době, kdy to stav opravovaných či upravovaných Předmětných prostor umožní. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli v této věci odpovídající součinnost; pokud Nájemce takovou součinnost neposkytne nebo ji poskytne v nedostatečné míře, nebude Pronajímatel odpovídat za případné škody na majetku Nájemce tím způsobené.

Článek IV. Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmětné prostory v souladu s jejich stavebním určením a s činností Nájemce. Nájemce bere na vědomí, že jsou v Objektu umístěna pracoviště třetích stran.
2. Nájemce je v souvislosti s užíváním Předmětných prostor dle této Smlouvy oprávněn rovněž využívat přístupovou cestu k Objektu a související obslužné, komunikační a sociální prostory, a to společně s Pronajímatelem a ostatními osobami, jež se v Objektu oprávněně pohybují.
3. Nájemce je povinen platit včas sjednané Nájemné včetně úhrady nákladů za služby.
4. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy Předmětných prostor a vždy bez zbytečného odkladu, nejpozději však do pěti pracovních dnů od data zjištění, upozornit Pronajímatele na případné závady a jiné okolnosti vyžadující opravu či jiný zásah ze strany Pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět na Předmětných prostorách ani na Objektu žádné změny.
6. Nájemce nesmí svým užíváním Předmětných prostor omezovat ani ohrožovat další uživatele a nájemce v Objektu.
7. Nájemce sám odpovídá za odpovídající úroveň zabezpečení majetku přítomného v Předmětných prostorách či Objektu; Pronajímatel může být brán k odpovědnosti za případné škody či ztráty na takovém majetku pouze v případě, že Nájemce prokáže zavinění takových škod či ztrát Pronajímatelem.
8. Nájemce není dále oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Předmětné prostory ani žádnou jejich část do užívání žádné třetí straně, bez ohledu na to, zda za úplatu či bezúplatně. Dále není oprávněn vstupovat do žádných smluvních vztahů ani ujednání, jež by jakkoli omezily nebo narušily výkon vlastnických práv Pronajímatele k Předmětným prostorám či k Objektu.
9. Nájemce se tímto zavazuje, že bude zacházet s Předmětnými prostorami s řádnou péčí a bude dodržovat nařízení a vyhlášky veškerých příslušných úřadů, veškeré zákony a bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné předpisy, včetně interních

předpisů Pronajímatele a pravidel stanovených Pronajímatelem pro vstup osob do Objektu.

10. Nájemce je povinen umožnit přístup zástupců Pronajímatele do Předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu, a to v obvyklé provozní době, v případě naléhavé potřeby i mimo provozní dobu.

Článek V.

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Nájem se sjednává od data 1. ledna 2007 na dobu neurčitou.
2. Nájem lze ukončit písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta se sjednává na 6 měsíců; její počátek je určen prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně. Smluvní strany sjednávají jako podmínku účinnosti výpovědi ze strany Pronajímatele předchozí písemný souhlas Rady zřizovatele..
3. Nájem lze ukončit také písemnou dohodou Smluvních stran.
4. V případě odstoupení od Smlouvy dle § 679 a 666, odst. 2 obč. zákoníku je podmínkou účinnosti odstoupení od Smlouvy předchozí písemný souhlas Rady zřizovatele. Nájemní vztah v takovém případě zaniká uplynutím 15 dnů od data udělení souhlasu Rady zřizovatele.
5. V případě skončení nájmu předá Nájemce Pronajímateli prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení anebo ve stavu lepším, došlo-li po dobu trvání nájmu ke zhodnocení prostor ze strany Pronajímatele.
6. Nájemce je povinen vyklidit Předmětné prostory do 15 pracovních dnů od data platného ukončení nájmu nebo od data platného ukončení účinnosti této Smlouvy. Jestliže Nájemce nevyklidí Předmětné prostory v takto určené časové lhůtě, je Pronajímatel oprávněn na náklady Nájemce vystěhovat a uskladnit veškerý majetek Nájemce z Předmětných prostor a vyúčtovat Nájemci veškeré náklady a případné další škody způsobené takovým jednáním Nájemce.
7. Aby se zamezilo pochybnostem, stanoví se, že žádné ukončení této nájemní Smlouvy není platné, pokud nebylo schváleno Zřizovatelem.
8. Tato Smlouva a veškeré její podmínky automaticky přejdou na případné právní nástupce obou Smluvních stran.

Článek VI.

Nájemné a úhrada nákladů za služby

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za nájem nebytových prostor vymezených touto Smlouvou **Nájemné v sazbě 390 Kč (slovy: třistadevadesát korun českých) na 1 m² a rok, tj. celkem 12 519 Kč za rok (slovy: dvanácttisícpětsetdevatenáct korun českých).** Nájemné je splatné jednou ročně na základě faktury vydané Pronajímatelem **vždy do 31. března příslušného kalendářního roku,** za který je splatné, s termínem úhrady **21 dnů od data vydání faktury.** V případě prodlení s úhradou nájemného se úrok z prodlení stanoví ve výši 0,05% dlužné částky za každý započatý den prodlení.
2. Nájemné podle odstavce 1 tohoto článku zahrnuje paušální příspěvek Nájemce na úhradu za služby spojené s užíváním Předmětných prostor a za užívání přístupových cest k objektu, jakož i obslužných, komunikačních a sociálních prostor souvisejících s Předmětnými prostorami.
3. Pronajímatel je oprávněn nejpozději k 30. listopadu písemně Nájemci navrhnout případně upravenou výši Nájemného na následující kalendářní rok. Jestliže do 31.

prosinec Pronajímatel a Nájemce nedospějí k dohodě o úpravě Nájemného na následující kalendářní rok, rozhodne o výši takového nájemného Zřizovatel.

Článek VII. Rozhodčí doložka

Smluvní strany se dohodly, že případné majetkové spory vzniklé mezi nimi z této Smlouvy nebo týkající se platnosti či neplatnosti této Smlouvy se budou s konečnou platností rozhodovat v rozhodčím řízení konaném v sídle jejich Zřizovatele, tj. v době uzavření této Smlouvy v sídle Akademie věd České republiky. Rozhodčí řízení se povede podle pravidel rozhodčího řízení stanovených Zřizovatelem, a to vždy třemi rozhodci, z nichž po jednom určí každá ze sporných stran ze členů Rady zřizovatele, a tito dva rozhodci určí třetího rozhodce z místopředsedů Rady zřizovatele jako předsedu rozhodčí komise. Ne zvolí-li některá ze stran Smlouvy rozhodce do 30 dní od doručení výzvy druhé strany, nebo nemohou-li se jmenovaní rozhodci ve stejné lhůtě shodnout na osobě předsedy, jmenuje rozhodce nebo předsedu Rada zřizovatele. Rozhodčí nález bude pro obě strany sporu závazný a vykonatelný.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu řádně přečetly a s jejím obsahem souhlasí.
2. Tato Smlouva představuje konečné a úplné ujednání Smluvních stran ve vztahu k předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškeré předchozí dohody či ujednání Smluvních stran týkající se předmětu této Smlouvy.
3. Veškeré změny, dodatky, vypuštění nebo nahrazení této Smlouvy nebo kterýchkoli jejích podmínek či ustanovení nabývají účinnosti pouze tehdy, jsou-li vyhotoveny v písemné podobě a opatřeny podpisem obou Smluvních stran či jejich zástupců.
4. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží dva originály a jeden je určen pro potřeby Zřizovatele.
5. Tato Smlouva nabývá platnosti v den, kdy ji podepíší obě Smluvní strany, a účinnosti k 1.lednu roku 2007.

V Praze dne

02-04-2007
Pronajímatel



Za Akademickou radu AV ČR


člen Akademické rady AV ČR

Nájemce


Ústav termomechaniky
Akademie věd ČR, v.v.i.
Dolejškova 5, 18200 Praha 8