

**Smlouva o nájmu prostor určených k podnikání
uzavřená dle zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších
předpisů**

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

IC: 67985891

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

zastoupen: RNDr. Josef Stemberk, CSc., ředitel

jako **pronajímatel**

a

S PRO ALFA CZ,a.s.

IC: 25763091

se sídlem: Truhlářská 1104/15, 110 00 Praha 1

zastoupený předsedou představenstva : Ing. Miroslavem Čížkem

a členem představenstva : Milanem Waldsteinem

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 vedeného 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 – depozitáře o celkové výměře 121,7 m² v 5.NP budovy Ct, jak jsou zobrazeny v plánu, který tvoří **přílohu č.1** k této smlouvě. Budova Ct stojí na pozemku parc. č. 1177 (dále jen „**depozitář**“).
2. Předmětný depozitář je pronajat jako archiv nájemce a nebude sloužit k řemeslné nebo výrobní činnosti anebo jako sklad materiálu.
3. Nájemce bude za pronájem depozitáře platit nájemné a náklady za služby související s užíváním depozitáře ve výši a za podmínek určených dle čl. III. této smlouvy.

4. S pronájmem depozitáře vyjádřila předběžný písemným souhlasem dozorčí rada pronajímatele, tento písemný souhlas je **přílohou č. 2** 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 60.856,- Kč (slovy šedesátitřicetpadesátšest korun-českých), které bude hrazeno předem ve čtvrtletních splátkách ve výši 15.214,- Kč - na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem na účet č. 35-3606170227/0100, vedeného u Komerční banky, a.s. – v termínech: do 15.1., 15.4., 15.7., 15.10. příslušného roku.
2. Za odběr elektrické energie, temperování a vodné byla stanovena částka 1.315,- Kč/měs. Daňový doklad bude vystavován čtvrtletně společně s daňovým dokladem za nájemné.
3. Za okamžik zaplacení nájemného a úhrad za služby 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.
4. 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 složil peněžitou jistotu ve výši 19.200,-Kč (slovy devatenácttisícdvěstě korun-českých), tedy ve výši čtvrtletního nájemného spolu s předpokládaným čtvrtletními náklady na služby spojené s užíváním depozitáře, na bankovní účet pronajímatele č. 35-3606170227/0100, vedeného u Komerční banky, a.s. Smluvní strany se dohodly, že složená jistota nebude úročena.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn peněžní prostředky tvořící jistotu použít k úhradě pohledávek na nájemném včetně úroku z prodlení, k úhradě za služby spojené s užíváním depozitáře včetně úroku z prodlení, k úhradě smluvní pokuty a jako náhradu škody, kterou nájemce nebo jiné osoby, zdržující se s jeho vědomím v depozitáři či v areálu, způsobili na depozitáři nebo v prostorech areálu. Smluvní strany se dohodly, že uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení jistoty dle tohoto článku nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky ve výši jistoty na původní výši uvedenou v čl. IV. odst. 1 této smlouvy, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od písemné informace pronajímatele.

4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci zbylé složené peněžní prostředky peněžité jistoty, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to nejdéle do 30 dnů ode dne, kdy nájemce kancelář vyklidil a skutečně odevzdal pronajímateli (čl. VIII. odst. 8 této smlouvy).

Článek V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce může přenechat pronajatý depozitář 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 depozitáře, pravidelnou běžnou údržbu depozitáře a udržovat depozitář 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 depozitáře, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něho náhradu.
4. Úklid depozitáře provádí nájemce na svůj náklad.
5. Nájemce není oprávněn ukládat mimo depozitář žádný materiál ani jiné předměty.
6. Nájemci je znám stav pronajatého depozitáře a není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoli stavební úpravy. Veškeré stavební úpravy či jiné úpravy depozitáře 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 tohoto zákazu je považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce neodsouhlasené stavební úpravy bezodkladně odstranil na nájemcův náklad.
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 depozitáři 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 depozitáře pro uložení ve vratnici areálu. Použití těchto klíčů bude možné pouze po předchozím oznámení nájemci, o kterých 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 depozitáře, bez ohledu na přítomnost nájemce, za přítomnosti alespoň jednoho svědka – nezúčastněné osoby. Pokud pronajímatel vstoupí za výše uvedené situace do depozitáře, 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 depozitáře.
 11. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouhou dobu nebo ztěžuje-li oprava užívání depozitáře 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 depozitáři delší než jeden měsíce. Pro případ, že to bude nezbytně nutné, je osobou, která zajistí možnost vstupu do depozitáře 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.
 14. Nájemce je oprávněn umístit v prostoru vnitřního průchodu v objektu vrátnice z ulice V Holešovičkách údaje o sídle společnosti a svých provozních hodinách, vč. schránek se svým označením pro vhazování firemních písemností a pošty. Dále je nájemce oprávněn umístit logo nebo název své společnosti na vstupní dveře do depozitáře.
 15. Nejpozději do jednoho měsíce ode dne ukončení nájmu je nájemce povinen uvést depozitář na své náklady do původního stavu, popř. do stavu odpovídajícímu úpravám odsouhlaseným pronajímatelem, 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.

Článek VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat depozitář a budovu, ve které se depozitář nachází v takovém stavu, aby byly způsobilá 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 depozitáře, pokud je svým chováním nebo zanedbáním svých povinností sám nezpůsobil.
4. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím upozornění a za přítomnosti pracovníka určeného nájemcem, provádět kontrolu stavu depozitáře. Taková kontrola však nesmí výrazně narušit provoz nájemce.

Článek VII. 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. Dále je nájemce oprávněn pozvat si do prostor depozitáře klienty a jiné osoby, se kterými spolupracuje v rámci své činnosti. Přístup je povolen v pracovní dny od 6⁰⁰ do 20⁰⁰ hod. podle aktuální potřeby nájemce. Mimo uvedenou dobu je ke vstupu do areálu nutný písemný souhlas ředitele ÚSMH nebo jím pověřené osoby. V neodkladných případech je přístup do depozitáře 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 VIII. Trvání smlouvy a její ukončení

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2017 do 31.12. 2019. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se automaticky prodlouží o další dva 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 depozitář takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se zato, že nájemce depozitář odevzdal pronajímateli. Tím není dotčena povinnost nájemce uhradit pronajímateli dlužné nájemné, náhradu za plnění spojené s užíváním depozitáře a případnou škodu na předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu z důvodů neplnění jakékoliv povinnosti nájemce uvedené v čl. V odst. 2, 5, 7 nebo 16 této smlouvy. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu, pokud pronajímatel nezabezpečí dodávky energií uvedených v čl. III odst. 2 této smlouvy nebo nebude plnit své povinnosti dle čl. VI. odst. 1 nebo 2 této smlouvy. Výpovědní lhůta z důvodů uvedených v tomto odst. 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.

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. V. odst. 1 nebo 6 této smlouvy.
8. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení nebo učiněny úkony k zahájení likvidačního řízení ohledně nájemce, neprokáže-li nájemce pronajímateli, že je takový návrh nebo úkon svévolný a neodůvodněný.
9. Nájemce odevzdá protokolárně depozitář pronajímateli v den, kdy nájem končí. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu uvést depozitář do původního stavu, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, nebude-li později dohodnuto jinak. Pokud neuvede nájemce sám depozitář do původního stavu, je pronajímatel oprávněn provést je na nájemcův účet a požadovat po nájemci náhradu nákladů spojených s uvedením depozitáře do původního stavu, a to do 5 pracovních dnů od jejich vyúčtování.
10. Změny provedené v depozitáři nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojených, i kdyby se změnami hodnota depozitáře zvýšila. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu depozitáře, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození depozitáře nebo budovy, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce nemá v takovém případě právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyroval.
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 depozitáře není dotčena předchozím zánikem nájemního vztahu. Má se za to, že ke skutečnému odevzdání došlo dne, který bude uveden v písemném předávacím protokolu k depozitáři, podepsaném oběma smluvními stranami této smlouvy. Jestliže nájemce nepředá depozitář ke dni skončení nájmu, je kromě hrazení nájemného a úhrad na služby spojené s užíváním depozitáře povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení s předáním depozitáře.

Článek IX. 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 pronajatého depozitáře. 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 tísní, 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. Písemný souhlas dozorčí rady,

V Praze dne :2016

V Praze dne :2016

Za pronajímatele :

Za nájemce :

RNDr. Josef Stemberk, CSc.
ředitel ÚSMH AV ČR

Adam Čížek-člen představenstva
Milan Waldstein-člen představenstva