

SMLOUVA o nájmu nemovitosti

Smluvní strany:

NV Reality, a.s.

se sídlem Praha 4, 5. května 1109/63, PSČ 140 00

IČ: 28468881

DIČ: CZ 28468881

zastoupená: Vladimírem Němcem, předsedou představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14717

(dále jen „*Pronajímatel*“)

a

Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i.

se sídlem Praha 4, Vídeňská 1083, PSČ 142 00, Česká republika

IČ: 68378050

DIČ: CZ68378050

zapsaný v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy

zastoupený: Prof. RNDr. Václavem Hořejším, CSc., ředitelem

(dále jen „*Nájemce*“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Nájemce je výlučným vlastníkem pozemku parcelní č. 390/24, katastrální území Libuš, Praha, zapsáno na LV 1571 (dále jen „*Pozemek*“), na kterém se souhlasem Nájemce a na základě řádného stavebního povolení postavil Pronajímatel budovu určenou ke krátkodobému ubytování osob (dále jen „*Budova*“). Kopie kolaudačního souhlasu s užíváním Budovy včetně níže uvedených Parkovacích míst ze dne 17. 12. 2010, č. j.: P4/134442/10/OST/RAZ byla před podpisem této smlouvy předána Nájemci, který tuto skutečnost podpisem této smlouvy stvrzuje.
2. Pronajímatel je výlučným vlastníkem Budovy s tím, že Budova dosud není zapsána v katastru nemovitostí.
3. Pronajímatel Budovu dále vybavil movitými věcmi, jejichž soupis je **přílohou č. 1** této smlouvy (dále jen „*Inventář*“).
4. Nájemce má zájem využívat celou Budovu včetně Inventáře pro potřeby krátkodobého ubytování svých zaměstnanců, návštěv či jiných osob podílejících se na výzkumné či jiné činnosti Nájemce, případně též jiných ústavů Akademie věd ČR (dále jen „*Osoby*“).

5. Nájemce je rovněž výlučným vlastníkem pozemků parcelní čísla 390/25, 390/72 a 390/7, katastrální území Libuš, Praha, zapsáno na LV 1571, na kterých se souhlasem Nájemce a na základě řádného stavebního povolení postavil Pronajímatel 4 parkovací stání (dále jen „*Parkovací místa*“), které slouží převážně k využití Nájemci a Osobám.

Smluvní strany mají na základě výše uvedeného zájem uzavřít tuto smlouvu:

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Nájemci Budovu včetně Inventáře za účelem krátkodobého ubytování Osob. Smluvní strany se mohou dohodnout, že Ubytovna bude užívána i jiným způsobem, pokud to bude v souladu s příslušnými rozhodnutími orgánů veřejné správy a pokud účel užívání bude souviset s výzkumnou činností Nájemce, např. kanceláře Nájemce.
2. Pronajímatel prohlašuje, že nájem Inventáře dle této smlouvy není skutečností, která může bez právního důvodu zasáhnout do práv a oprávněných zájmů třetích osob.
3. Budovu a Inventář může Nájemce užívat přiměřeně jejich povaze, účelu a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
4. Nájemce se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem Budovy včetně Inventáře a prohlašuje, že jako předmět nájmu je způsobilý k smluvenému užívání. Smluvní strany podpisem této smlouvy stvrzují, že Budova a Inventář byly ke dni uzavření této smlouvy řádně Nájemci předány.
5. Do této listiny jsou zahrnuty tyto smlouvy:
 - a) smlouva o nájmu Budovy; a
 - b) smlouva o nájmu Inventáře.

Jednotlivá ujednání (smlouvy) uvedená výše jsou navzájem závislá a vznik jednoho ujednání (smlouvy), jež je vtěleno do této listiny, je podmínkou vzniku druhého ujednání (smluv), pokud není dále uvedeno jinak. Zánik účinnosti této smlouvy, resp. jednotlivých smluv zde uváděných, se řídí čl. IX.1. níže.

III.

Služby spojené s užíváním Budovy

1. Nájemce si zajistí veškeré služby potřebné k užívání Budovy svým jménem a na vlastní účet, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě, že se smluvní strany dohodnou na zajištění některých služeb Pronajímatelem, bude seznam takových služeb a způsob jejich hrazení stanoven dodatkem k této smlouvě.
2. V den řádného ukončení nájemního vztahu jsou smluvní strany povinny podniknout nezbytné kroky nutné k převedení služeb od jednotlivých poskytovatelů z Nájemce na Pronajímatele nebo budoucího nájemce a spotřebu v době od ukončení nájemního vztahu do doby převedení jednotlivých služeb si řádně vypořádat, tzn. doložit spotřebu za příslušné období ze strany Nájemce a uhradit příslušnou výši ceny služeb na základě faktury ze strany Pronajímatele.

IV. *Nájemné*

1. Nájemné za Budovu včetně Inventáře se sjednává ve výši 80. 000,- Kč bez DPH měsíčně (dále jen „*Nájemné*“). K výši Nájemného bude připočítána částka odpovídající dani z přidané hodnoty dle platných právních předpisů. V částce Nájemného nejsou zahrnuty žádné služby související s užíváním Budovy či Inventáře.
2. Nájemné za Budovu a Inventář je splatné Nájemcem na základě řádně vystaveného daňového dokladu obsahujícího veškeré náležitosti stanovené zákonem o DPH, a to do 14 dnů od doručení daňového dokladu Nájemci. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den příslušného kalendářního měsíce nebo den, ke kterému došlo k zániku účinnosti této smlouvy. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený na příslušném daňovém dokladu.
3. Nezaplatí-li Nájemce Nájemné řádně a včas, náleží Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Nabude-li nebo zanikne-li účinnost této smlouvy v průběhu kalendářního měsíce, náleží Pronajímateli pouze poměrná část výše Nájemného.
- 5.

V. *Doba nájmu Budovy a doba nájmu Inventáře*

Nájem Budovy a nájem Inventáře dle této smlouvy se sjednává na dobu 3 (tři) měsíců počínaje od nabytí účinnosti této smlouvy (den podpisu obou smluvních stran této smlouvy).

VI. *Stavební úpravy, údržba, opravy*

1. Pronajímatel je odpovědný za údržbu a opravu nosných konstrukcí Budovy, vytápění, klimatizace, vzduchotechniky, rozvodů teplé a studené vody, rozvodů elektřiny, inženýrských sítí a podlahových krytin. V případě, že dojde prokazatelně k poškození výše uvedeného ze strany Nájemce, resp. Osob, opraví příslušné poškození Nájemce svým jménem a na své náklady, pokud se smluvní strany nedohodnou, že tak učiní Pronajímatel. V takovém případě má Pronajímatel nárok na uhrazení účelně vynaložených nákladů na takovou opravu Nájemcem, pakliže tyto účelně vynaložené náklady Nájemci řádně doloží.
2. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „*stavební úpravy*“) Budovy může Nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem Pronajímatele s provedením stavebních úprav.
3. Pronajímatel v přiměřené lhůtě Nájemce seznámí s rozsahem zamýšlených úprav či oprav, které hodlá provést v Budově. Nájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání Budovy bez nároku na slevu z Nájemného, pokud taková omezení nebrání Nájemci v řádném užívání Budovy/Inventáře v souladu s účelem uvedeným v této smlouvě.
4. Pronajímatel je povinen na své náklady udržovat Inventář ve stavu vhodném ke smluvenému užití, přičemž však neodpovídá za poškození Inventáře ze strany Nájemce či Osob, které není možné považovat za tzv. opotřebení běžným užíváním.

5. S předchozím písemným souhlasem Pronajímatele je Nájemce oprávněn na své náklady a odpovědnost měnit rozsah Inventáře, zejména měnit staré věci za nové, bez nároku na snížení Nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě výměny celého nebo víc jak ½ rozsahu Inventáře z vlastnictví Pronajímatele za inventář ve vlastnictví Nájemce se smluvní strany mohou dohodnout, že tato skutečnost má vliv na výši Nájemného a případnou změnu upraví písemným dodatkem k této smlouvě. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost spočívající zejména v odvozu či prodeji příslušných nepotřebných částí Inventáře, jež jsou vlastnictvím Pronajímatele.
6. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli ztrátu či poškození klíčů či přístupových karet k Budově a je povinen Pronajímateli uhradit účelně vynaložené náklady související s jejich výměnou. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn provádět výměnu klíčů či přístupových karet do Budovy či jednotlivých obytných buněk v Budově.

VII.

Další podmínky nájmu, podnájem

1. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v Budově Nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v Budově.
2. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli na jeho žádost vstup do Budovy, zejména za účelem kontroly.
3. Pronajímatel je povinen řádně Budovu a Inventář pojistit a Nájemce bere na vědomí, že za věci (jejich ztrátu, poškození apod.) vnesené do Budovy Nájemcem či Osobami nese odpovědnost Nájemce.
4. Nájemce je oprávněn užívat jednotlivé obytné buňky v Budově k ubytování Osob nebo užívat některé buňky též jako své kanceláře, příp. je poskytnout k dalšímu užívání jako kanceláře jiným osobám. Smluvní strany berou na vědomí, že Osoby budou ubytovávány na základě smlouvy o ubytování, která nemusí být dle platné právní úpravy písemná. Nájemce je však povinen vést evidenci ubytovaných Osob s tím, že Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat po Nájemci předložení evidence ubytovaných Osob, která je Nájemcem vedena v souladu s platnými právními předpisy.
5. Nájemce je povinen zajistit řádné užívání Budovy a Inventáře Osobami, zejména je povinen vytvořit Domovní a ubytovací řád, se kterým bude každá Osoba řádně seznámena a vyvinout veškeré úsilí, aby tyto Osoby výše uvedený řád dodržovaly. Pronajímatel je oprávněn žádat Nájemce o zjednání nápravy při nedodržení Domovního a ubytovacího řádu, zejména je oprávněn trvat na ukončení smluvního vztahu s Osobou, která i přes řádné upozornění tento dokument opakovaně nedodržuje.
6. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat text dokumentů uvedených v odstavci výše a též žádat o doplnění jejich textu v případech, kdy se toto jeví pro řádné užívání Budovy a Inventáře účelné.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakákoli písemnost, oznámení či jiná korespondence související s touto smlouvou se bude pokládat za řádně doručenou adresátovi desátý (10.) den po jejím prokazatelném odeslání doporučeným dopisem na adresu sídla adresáta uvedenou v příslušném veřejném rejstříku, neoznámí-li smluvní strana písemně druhé smluvní straně adresu jinou.

VIII. **Předkupní právo**

1. Smluvní strany prohlašují a potvrzují, že vzhledem k rozdílnému vlastnictví Budovy a Pozemku a znění § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) má Nájemce zákonné předkupní právo k Budově a Pronajímatel zákonné předkupní právo k Pozemku.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že v případě zániku této smlouvy nebo v případě, že v době trvání této smlouvy Nájemce projeví zájem o prodej Pozemku či Pronajímatel o prodej Budovy, učiní bez zbytečného odkladu druhé smluvní straně jakožto potenciálnímu kupci písemnou nabídku s podmínkami prodeje Budovy/Pozemku. V případě, že druhá smluvní strana nabídku prodeje odmítne je Nájemce/Pronajímatel oprávněn Pozemek/Budovy prodat za srovnatelných či méně výhodných podmínek třetí osobě. Smluvní strany se dohodly, že pokud Nájemce o to požádá, je Pronajímatel povinen oslovit s nabídkou prodeje dle tohoto odstavce též Akademii věd ČR jakožto zřizovatele Nájemce či jiné veřejné výzkumné instituce sídlící v areálu Akademie věd ČR, Vídeňská 1083, Praha 4-Krč.
3. V případě, že Pronajímatel prodá v souladu s tímto článkem Budovu třetí osobě je povinen takovou osobu řádně seznámit se skutečností, že Pozemek ani Parkovací místa nejsou vlastnictvím Pronajímatele a v případě existence smluvního vztahu o užívání Budovy mezi Nájemcem a Pronajímatelem též řádně seznámit budoucího vlastníka Budovy s tímto závazkem. Nájemce může na Pronajímateli požadovat náhradu škody způsobenou porušením jeho povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhradu škody přesahující smluvní pokutu.
4. V případě zániku této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn Nájemce žádat o uzavření nájemní smlouvy k Parkovacím místům nebo jen k jejich části za cenu v čase a místě obvyklou pro účely řádného užívání Budovy a Nájemce není oprávněn uzavření takové smlouvy bez vážného důvodu odmítnout.

IX. **Skončení nájmu**

1. Účinnost této smlouvy zaniká:
 - a) uplynutím doby uvedené v čl. V. výše,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) z jiných zákonem stanovených důvodů.

Zanikne-li účinnost nájemní smlouvy k Inventáři (zejména nahrazením veškerého Inventáře za věci ve vlastnictví Nájemce) nemá tato skutečnost vliv na trvání smlouvy o nájmu Budovy. V opačném případě, zanikne-li smlouva o nájmu Budovy, však zanikne též smlouva o nájmu Inventáře, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

2. Nejpozději v den zániku účinnosti této smlouvy předá Nájemce Pronajímateli Budovu řádně vyklizenou. Nájemce je povinen předat Budovu a Inventář ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předávané Budovy a Inventáře se sepíše zápis podepsaný oběma smluvními stranami.

X. **Ostatní ujednání**

1. Tato smlouva a práva a povinnosti z ní vzniklá (včetně práv a povinností z porušení této smlouvy, ke kterému došlo nebo dojde) se budou řídit OZ.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
3. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly v této smlouvě ujednat a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek smluvních stran.
4. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.
5. Ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení obdobně podle § 576 OZ.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany dále prohlašují, že mají zájem uzavřít novou smlouvu upravující užívání Budovy a Inventáře na dobu neurčitou nebo alespoň dobu 15ti let. V této souvislosti se smluvní strany dohodly, že jakmile dojde k zápisu vlastnictví Pronajímatele k Budově do katastru nemovitostí (o této skutečnosti je Pronajímatel povinen Nájemce neprodleně informovat) bude smluvními stranami připraven návrh této nové smlouvy a Nájemce neprodleně zajistí její předložení dozorčí radě Nájemce ke schválení. V návaznosti na schválení smlouvy dozorčí radou Nájemce bude tato smlouva smluvními stranami bez zbytečného odkladu uzavřena.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i. je subjektem, na kterého se vztahuje povinnost uveřejnit soukromoprávní smlouvy uvedené v zákoně č. 340/2015 Sb. o registru smluv.
3. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv a to včetně všech údajů ve smlouvě uvedených. Zákonné důvody pro případné neuveřejnění některého údaje z této smlouvy se druhá strana zavazuje prokázat Ústavu molekulární genetiky AV ČR, v. v. i. nejpozději při uzavření této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i. a to do tří dnů do uzavření smlouvy. V případě, že smlouva není podepisována smluvními stranami současně, zavazuje se každá ze stran odeslat podepsanou smlouvu další smluvní straně bezodkladně po svém podpisu smlouvy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran nebo v případě, že nebude podepisována mezi přítomnými, dnem doručení smlouvy s podpisem poslední ze smluvních stran ostatním smluvním stranám. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

6. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
- Příloha č. 1 – soupis Inventáře

V Praze dne 1.12.2016

za Pronajímatele:

.....
Vladimír Němec
předseda představenstva
NV Reality, a.s.

NV Reality, a.s.
5. května 1109/63
140 00 Praha 4
IČ: 28468881 DIČ: CZ28468881

za Nájemce:

.....
Prof. RNDr. Václav Hořejší, CSc.
ředitel
Ústav molekulární genetiky AV ČR, v.v.i.

ÚSTAV MOLEKULÁRNÍ GENETIKY
AV ČR, v.v.i.
Vidaňská 1083, 142 20 Praha 4
(1)