

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

Filosofický ústav AV ČR, v. v. i., se sídlem v Praze 1, Staré Město, Jilská 1,
IČ: 67985955
zastoupený PhDr. Pavlem Baranem, CSc., ředitelem

a

Sociologický ústav AV ČR, v. v. i., se sídlem v Praze 1, Staré Město, Jilská 1,
IČ: 68378025
zastoupený PhDr. Marií Čermákovou, ředitelkou

a

Ústav dějin umění AV ČR, v. v. i., se sídlem v Praze 1, Staré Město, Husova 4,
IČ: 68378033
zastoupený prof. PhDr. Lubomírem Konečným, ředitelem

na straně jedné

(dále jen pronajímatel)

a

Masarykova česká sociologická společnost, občanské sdružení
se sídlem Husova 4, Praha 1
IČ: 16190556
zastoupený doc. Milanem Tučkem, CSc., předsedou
(dále jen nájemce)

uzavřeli v souladu s ustanovením zákona č.116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu
nebytových prostor tuto nájmní smlouvu.

Dne 20.12.2005 uzavřel tehdejší správce předmětu nájmu (Filozofický ústav AV ČR) a nájemce smlouvu o pronájmu nebytových prostor, která se na základě dohody smluvních stran s účinností od 1.7.2008 nahrazuje novým zněním takto:

Preambule

V souladu s § 19 odst. 1 písm. b) zákona č. 341/2005 Sb. udělila Dozorčí rada Filosofického ústavu AV ČR, v. v. i., předchozí souhlas k uzavření této smlouvy dne 26.5.2008, Dozorčí rada Sociologického ústav AV ČR, v. v. i., dne 4.6.2008 a Dozorčí rada Ústavu dějin umění AV ČR, v. v. i., dne 22.5.2008.

Článek 1.

Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatelé jsou výlučnými vlastníky mimo jiné domu č.p. 352, Husova 4, Praha na pozemku st.p.č. 380/1 přenechává nájemci do dočasného užívání níže uvedené nebytové prostory v nemovitosti za podmínek vymezených v této nájemní smlouvě.
- 1.2 Specifikace pronajatých prostor:
 - (a) místnost č. 201 o užitné ploše 16,7 m², nacházející se ve třetím nadzemím podlaží.

Článek 2.

Účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu „předmět nájmu“ dle této smlouvy za účelem jeho užívání k běžné kancelářské činnosti.
- 2.2 Nájemce přebírá nebytové prostory specifikované v čl. I. bod (a) této smlouvy ve stavu způsobilém k smluvenému užívání.

Článek 3.

Práva a povinnosti nájemce

- 3.1 Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy předmětu nájmu jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 3.2 Ke změnu účelu nájmu je nájemce povinen obdržet předem písemný souhlas pronajímatele.
- 3.3 Nájemce je povinen hradit nad rámec sjednaného nájemného náklady spojené se službami poskytovanými v souvislosti s nájmem formou zálohových splátek, splatných dle splátkového kalendáře uvedeného v čl. 5.
- 3.4 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá pronajímateli za škodu, která jeho zaviněním nebo opomenutím na pronajatých nebytových prostorech vznikne. Pokud se tak stane, zavazuje se uvést věci v předešlý stav a pokud to nebude možné nahradit škodu v penězích.
- 3.5 V případě, kdy nájemce provede jakékoliv změny na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen uvést pronajímané prostory do původního stavu na své náklady. Pokud tak nájemce neučiní ani na výzvu pronajímatele, je oprávněn tak učinit pronajímatel na náklady nájemce.
- 3.6 Nájemce je povinen užívat pronajímané prostory v souladu s touto smlouvou.
- 3.7 Po skončení nájemního vztahu předá nájemce pronajímateli pronajímané prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pro případ, že by nájemce nevyklidil nebytové prostory ke dni ukončení nájemní smlouvy:
 - (a) sjednávají účastníci této smlouvy smluvní pokutu ve výši 500,- Kč, kterou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení s předáním a vyklizením nebytových prostor,

- (b) nájemce podpisem této smlouvy zároveň pronajímatele zmocňuje k otevření nebytových prostor za přítomnosti dvou svědků, provedení přesného soupisu věcí zde umístěných a vyklizení těchto věcí a jejich uskladnění na náklady nájemce.

Článek 4.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 4.1 Pronajímatel je povinen udržovat „předmět nájmu“ ve stavu způsobilém k jeho užívání a na svůj účet hradit veškeré náklady spojené s prováděním drobných oprav a běžnou údržbu. Pro účely této smlouvy se za běžnou údržbu „předmětu nájmu“ rozumí taková údržba, která splňuje analogicky podmínky stanovené nařízením vlády č. 258/95 Sb., drobnou opravou se rozumí odstranění takové vady na předmětu nájmu, která nebrání v řádném užívání předmětu nájmu.
- 4.2 Pronajímatel se zavazuje zjištěný přeplatek na nákladech spojených s užíváním předmětu nájmu vymezených v čl. I. této smlouvy, vrátit po vyúčtování na účet nájemce.
- 4.3 Pronajímatel je oprávněn změnit výši zálohových plateb v závislosti na změnách cen všech poskytovaných služeb. Takováto změna bude realizována počínaje prvním dnem měsíce následujícího po změně cenových předpisů na základě písemného oznámení nájemci. Za písemné oznámení nájemci se považuje vyvěšení informace v nemovitosti, odeslání informace na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, odeslání informace faxem či elektronickou poštou.

Článek 5.

Nájemné

- 5.1 Roční nájemné za pronájem nebytových prostor specifikovaných v čl. 1. této smlouvy činí 14.400,- Kč. Pronajímatel k nájemnému neúčtuje DPH.
- 5.2 Nájemné je splatné čtvrtletně na základě faktur vystavených pronajímatelem vždy pro každé kalendářní čtvrtletí účinnosti smlouvy.
- 5.3 Pronajímatel je oprávněn ke konci kalendářního roku upravit výši nájemného o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem. Taková úprava nájemného bude nájemci sdělena písemně pronajímatelem.
- 5.4 Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit pronajímateli poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Služby budou hrazeny poměrně podle rozlohy užívané plochy k celkové užitné ploše nemovitosti. Službami spojenými s užíváním předmětu nájmu se rozumí:
- (a) elektrická energie;
 - (b) vytápění užívaných ploch;
 - (c) voda a odpad;
 - (d) odvoz odpadků;
 - (e) úklid společných částí objektu;
 - (f) osvětlení společných prostor objektu;
 - (g) provoz a údržba výtahu.

- 5.5 Náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu uhradí nájemce na základě daňového dokladu. Pronajímatel je povinen na vyžádání prokázat způsob výpočtu takových nákladů.
- 5.6 Vyúčtování provede pronajímatel podle úpravy dané právními předpisy (teplo) případně v poměrné výši podle plochy užívané nájemcem k celkové užívané ploše, v případě služeb s měřeným odběrem pro nájemce na základě skutečného stavu odběru. Podrobný rozpis je uveden v příloze k této nájemní smlouvě. Vyúčtování služeb doručí pronajímatel nájemci v písemné podobě do 15 dnů od konce kalendářního měsíce, ve kterém bylo pronajímateli doručeno vyúčtování od dodavatele služby.
- 5.7 V případě prodlení nájmu s jakoukoliv platbou je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky denně.

Článek 6.

Přístup do předmětu nájmu

- 6.1 Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem podle této smlouvy a nájemce je povinen v dohodnutých termínech pronajímateli do předmětu nájmu přístup umožnit.

Článek 7.

Ukončení smlouvy

- 7.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 7.2 Každá strana je oprávněna vypovědět tuto smlouvu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 7.3 V případě závažného porušení této smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu s účinností doručením nájemci. Za závažné porušení je považováno:
- (a) prodlení nájmu s úhradou nájmu nebo záloh/plateb za/ na služby spojené s užíváním předmětu nájmu delší než 30 dnů;
 - (b) provádění jakýchkoliv stavebních úprav na předmětu nájmu nájemcem bez souhlasu pronajímatele;
 - (c) užívání předmětu nájmu nájemce za jiným účelem, než jaký je sjednán v této smlouvě.
- 7.4 Po skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 7.5 Účastníci se dohodli, že pokud bude nájemce přes písemné upozornění 15 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, zaniká tato nájemní smlouva dohodou účastníků 14 dní po doručení takového upozornění pronajímatelem nájemci. Do tří dnů po tomto datu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli.

- 7.6 K zániku nájemní smlouvy ve smyslu předchozího odstavce nedojde, pokud nájemce prokáže, že zaplatil nájemné včas a směřoval ho správně na účet pronajímatele, ale částka byla bez jeho zavinění připsána jinému příjemci.

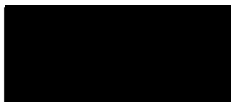
Článek 8.

Závěrečná ustanovení

- 8.1 Strany si sjednávají, že poštovní zásilka je doručena jejím převzetím druhou smluvní stranou. Pro případ, kdy by poštovní zásilka nebyla převzata adresátem, sjednávají si smluvní strany, že taková poštovní zásilka je doručena dnem, kdy se zásilka vrátila odesílateli jako nedoručená nebo dnem, kdy adresát odmítl její převzetí.
- 8.2 Smlouva byla vypracována v pěti stejnopisech z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce jedno a zbývající vyhotovení obdrží Akademická rada AV ČR.
- 8.3 Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy lze provádět jen po vzájemné dohodě obou smluvních stran, a to vyjádřené pouze v písemné formě.

Příloha č. 1 – Způsob rozúčtování nákladů

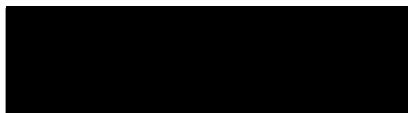
V Praze dne



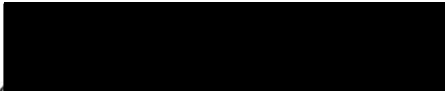
Za Pronajímatele:



Filosofický ústav AV ČR, v.v.i.



Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.



Ústav dějin umění AV ČR, v.v.i.

V Praze dne



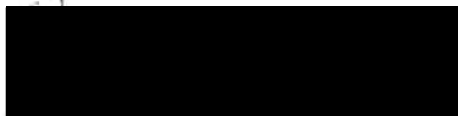
Za Akademickou radu AV ČR:



člen Akademické rady AV ČR

V Praze dne

Za Nájemce:



Masarykova česká sociologická společnost, občanské sdružení



Masarykova česká sociologická společnost
110 00 Praha 1, Husova ul. 4
tel./fax: 22 22 08 31



Příloha č. 1 - Způsob rozúčtování nákladů

Typ nákladů	Způsob rozúčtování
	nájemníci
teplo - náklady na vytápění	dle vyhlášky 372/2001 Sb.
teplo - náklady na ohřev teplé užitkové vody	dle vyhlášky 372/2001 Sb.
elektrická energie	podružné elektroměry / dle m2 podlahové plochy
voda	podružné vodoměry / dle průměrného přepočteného počtu pracovníků
úklid výlučně užívaných prostor	zajišťují a hradí individuálně
úklid společných prostor	dle užívaných m2 podlahové plochy
ostraha	dle užívaných m2 podlahové plochy
drobné opravy a údržba výlučně užívaných prostor	zajišťují a hradí individuálně dle smlouvy
údržba telefonní ústředny	dle počtu užívaných linek
odvoz odpadu	dle průměrného přepočteného počtu pracovníků
správa areálu	-
revize součástí a zařízení objektů, opravy plynoucí z těchto revizí, na větší opravy objektu a na drobné vydání spojené s údržbou společných prostor	-

Pozn:

Průměrný přepočtený počet pracovníků bude aktualizován jednou ročně k datu 30.9.