

Nájemní smlouva

Ústav informatiky AV ČR, v. v. i.

se sídlem v Praze 8, Pod Vodárenskou věží 271/2, PSČ 182 07
jehož jménem jedná: prof. Ing. Emil Pelikán, CSc., ředitel
IČ: 67985807
DIČ: CZ67985807
Bankovní spojení: ČSOB Praha 8, č. účtu 131312223/0300
zapsaná v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

TAP. Maják s. r. o.

se sídlem v okrese Praha-západ, 252 09 Hradištko - Pikovice
jehož jménem jedná: Alena Soldátová, jednatel
IČ: 08504008
DIČ:
Bankovní spojení:
Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 320062
Plátce/neplátce DPH

(dále jen „**nájemce**“)

společně dále jen „**smluvní strany**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, v platném znění, tuto

nájemní smlouvu :

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy s č .p. 271, jiná stavba, umístěné na pozemku p.č. 1333/15, zastavěná plocha a nádvoří, to vše v k. ú. Libeň (730891), obec Praha, zapsané na LV č. 1370 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu v nemovitosti popsané v předchozím odstavci následující prostory (místnosti):
 - č. 122 bufet – jídelna 18,51 m²
 - č. 123 bufet – přípravná 31,87 m²
 - č. 124 zádveří – 4,67 m²
 - č. 136 skladové prostory 12,74 m²
 - č. 141 skladové prostory přední část, využívaná jako stravovací zázemí – 36,8 m²

č. 160 a, b – WC pro personál s předsíňkou 2,7 m²

č. 167 skladové prostory 7,59 m²

č. 176 skladové prostory 8,69 m²

č. 181 úklidová místnost bufet 2,00 m²

č. 143 kancelář - zázemí pro zaměstnance – 12,8 m²

č. 145 kancelářské prostory – 12,35 m²

č. 102 b) stravovací zázemí vestibul ÚI – 22 m² (společně užívaný prostor)

Celková plocha nájmu: 172,72 m²

Předmět nájmu je zakreslen v příloze č. 1, ve které je uveden aktualizovaný výměr ploch, pořízený v rámci elektronického zpracování dokumentace k objektu. Příloha č. 1 je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen právem třetí osoby, které by bylo v rozporu s touto smlouvou.
4. Nájemce předmět nájmu do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné ve výši, způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jako bufet s kuchyňským zázemím, skladovým a hygienickým zázemím, kancelářskými prostory (dle účelu určení jednotlivých místností v rozpisu pronajatých prostor) za účelem poskytování stravovacích služeb především zaměstnancům ústavů areálu Akademie věd ČR. Výpis z obchodního rejstříku (živnostenské oprávnění) nájemce je uveden v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
6. Pro vstup do předmětu nájmu bude využíván hlavní vstup do budovy, který je zajištěn vrátnicí s celodenní službou a vstup z podloubí před vrátnicí (zásobování).
7. Pronajímatel umožní strážníkům nájemce využívat v době podávání obědů jídelnu ve vestibulu ústavu (místnost 102 b) v souladu s podmínkou čl. IV, bodu 2. odst. e).

II.

Nájemné a náklady za služby spojené s nájmem

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí měsíčně:
99,- Kč za 1 m² pronajaté plochy místností 122, 123, 124, 136, 141, 160 a) b), 167, 176, 181,
187,- Kč za 1 m² pronajaté plochy místnosti 143, 145,
37,- Kč za 1 m² pronajaté plochy prostoru 102 b), využívaného společně s pronajímatelem
tj. 17 948,- Kč měsíčně za celý předmět nájmu.
Podle ustanovení § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, pronajímatel k nájemnému neúčtuje DPH.

2. Nájemce se zavazuje hradit náklady na služby poskytované spolu s užíváním předmětu nájmu takto :
 - a) náklady za vodné (dodávka studené a teplé vody) a stočné na základě odečtu skutečné měřené spotřeby za fakturované období. Cena za jednotku bude stanovena dle vyúčtování, které pronajímatel obdrží od dodavatele;
 - b) náklady na elektrickou energii na základě odečtu skutečné měřené spotřeby za fakturované období. Cena za jednotku bude stanovena dle vyúčtování, které pronajímatel obdrží od dodavatele. Paušální měsíční platba za neměřené prostory: 200,- Kč/měsíčně.
 - c) náklady za dodávku tepla, poměrnou částkou k vytápěné ploše kanceláří.
3. Nájemné bude hrazeno měsíčně na základě faktury, vystavené pronajímatelem, formou bankovního převodu na účet pronajímatele. Faktura bude Pronajímatelem vystavena počátkem měsíce, za který je placeno.
4. Náklady za vodné stočné, elektrickou energii, teplo a teplou vodu budou přeúčtovány měsíčně na základě podkladů – měsíční fakturace dodavatelů těchto služeb, nejpozději do 14 dnů po obdržení vyúčtování od dodavatele.
5. Daňové doklady budou vystavovány s dobou splatnosti 14 dnů od vystavení a musí obsahovat všechny náležitosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

III. Úprava výše nájemného

1. Smluvní strany se ve smyslu § 2248 občanského zákoníku dohodly, že nájemné bude každoročně upravováno o index spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních dvanáct (12) měsíců předcházejícího roku, zveřejněný Českým statistickým úřadem, popř. jiným subjektem, který jej nahradí. Při stanovení výše upraveného nájemného se vychází z poslední předcházející výše ročního nájemného. Nájemné bude upravováno vždy od II. čtvrtletí příslušného roku s povinností doplatit rozdíl vzniklý vlivem indexu spotřebitelských cen a životních nákladů za období I. čtvrtletí téhož roku.
2. Výpočet zvýšeného nájemného provede pronajímatel a v dostatečném předstihu toto písemně oznámí tak, aby nájemci umožnil včas uhradit zvýšené nájemné. Úpravu výše nájemného může pronajímatel uskutečnit písemným oznámením o skončení účinnosti rozpisu plateb a zasláním rozpisu nového. Nový rozpis plateb se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy jako číslovaná příloha.
3. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že oznámení se splátkovým kalendářem bylo doručeno třetího dne následujícího po jeho prokazatelném odeslání.
4. Nájemce má právo žádat poměrnou slevu z nájemného po dobu, po kterou nebude moci předmět nájmu užívat v plném rozsahu z důvodů ležících na straně pronajímatele.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením pro účely uvedené v článku I. odst. 5;
- b) dovybavit předmět nájmu potřebnými vlastními zařizovacími předměty podle svých potřeb.

2. Nájemce se zavazuje:

- a) zajistit ve vlastní režii v pronajatém prostoru stravování a občerstvení v rozsahu předaného podnikatelského záměru ze dne 30. 8. 2019 tak, aby byla zajištěna možnost nákupu pro pracovníky ústavu v pracovní dny alespoň od 8,30 - 14,00 hodin, s výdejní dobou obědů 11.00 až 14.00 hodin. Vznikne-li potřeba kantýny uzavřít, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit;
- b) dodržovat běžnou provozní dobu, ve které je oprávněn k přístupu do objektu, tj. v pracovních dnech od 05.00 do 22.00 hodin. Pobyt mimo tuto běžnou dobu musí být nahlášen ve vrátnici ústavu odpovědnou osobou, určenou nájemcem;
- c) respektovat zákaz parkování v prostorách před vstupem do budovy, s výjimkou krátkodobého stání při zajištění zásobování;
- d) na vlastní náklady vybavit prostory gastronomickým vybavením, odpovídajícím příslušným předpisům a podmínkám účelu užití předmětu nájmu;
- e) vyhovět požadavku pronajímatele na zajištění stravovacího zázemí pro pracovníky Ústavu informatiky formou rezervace místa - stolů v jídelně, dle dohody a aktuálních potřeb;
- f) umožnit zaměstnancům ústavu objednávku obědů (telefonicky, či jinou dohodnutou formou), alespoň do 9.00 hodin dne požadovaného oběda;
- g) umožnit strážníkům úhradu konzumace stravovacími poukázkami;
- h) zajistit dodržování zákazu kouření v celém prostoru;
- i) zajistit dodržování zákazu konzumace alkoholických nápojů;
- j) provádět řádný úklid v pronajatých prostorách vč. úklidu jídelních stolů ve stravovací části - jídelně;
- k) zajistit likvidaci kuchyňských odpadů;
- l) zajistit potřebná povolení k provozu bufetu a jejich dodržování (schválení hygienickou stanicí pro Prahu 8 a zařízení HCCP);
- m) provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy prostor, stejně tak opravy vyplývající z poškození předmětu pronájmu nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že pro vymezení drobných oprav a běžné údržby se použije ustanovení již neplatného vládního nařízení 259/1995 Sb. s tím, že podle výše nákladů se za drobné opravy považují pro účely této smlouvy opravy, které nepřesahují částku 2 000,- Kč pro jednotlivé případy oprav a 30 000,- Kč v celkovém součtu za jeden kalendářní rok;
- n) v součinnosti s pronajímatelem zajistit řádné odvětrávání pronajatých prostor;
- o) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla;
- p) informovat pronajímatele o vzniku každé mimořádné události, která v užívaných prostorách nastala, závadách nebo jiných změnách předmětu nájmu bez ohledu na jejich příčinu na tel. čísle 773605151 nebo l. 3660 (kontaktní osoba p. A. Příbyl);
- q) umožnit zástupci pronajímatele nebo jím pověřené osobě vstup do prostor tvořících předmět nájmu za účelem kontroly jejich stavu, a to v obvyklé provozní době, v případě naléhavé potřeby však i mimo provozní dobu;

- r) dodržovat platné bezpečnostní, požární, ekologické a hygienické předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány;
 - s) strpět vybavení předmětu nájmu hasicími přístroji pronajímatelem (ohlašovací požár je vrátnice ústavu);
 - t) dodržovat pravidla vstupu a pohybu osob v pronajatých prostorách a v objektu pronajímatele, se kterými byl seznámen;
 - u) předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s minimálním limitem 3 000 000,- Kč s připojištěním věcí užívaných;
 - v) uložit na vrátnici náhradní klíče od pronajatých prostor pro použití v mimořádné situaci a telefonické spojení pro ohlášení této situace. Náhradní klíče budou uloženy v zapečetěné obálce, o jejich použití a případném vstupu do těchto prostor bude nájemce neprodleně informován.
3. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, vč. škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Nájemce je povinen uhradit škodu jím způsobenou provozní činností v pronajatých prostorách nebo na jiných částech domu i v případě, že z jakéhokoliv důvodu nebude pojistná částka vyplacena nebo bude krácena.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Připomínky strážníků budou řešeny dle potřeby jednáním mezi oběma stranami.
6. Pronajímatel se zavazuje:
- a) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem;
 - b) provádět nutné opravy, které by mohly mít vliv na řádné a nerušené užívání předmětu nájmu, s maximálním možným ohledem na oprávněné zájmy nájemce. Tím není dotčena povinnost nájemce provádět běžnou údržbu a opravy. V případě jiných prací, které nemají charakter nutné opravy, budou podmínky jejich provedení stanoveny předem dohodou smluvních stran;
 - c) umožnit nájemci na jeho účet provedení takových úprav předmětu nájmu, které jsou nezbytné k jeho využití pro účely, pro které je nájemní poměr sjednán. Nájemce není oprávněn zahájit provádění stavebních či jiných úprav na předmětu nájmu před schválením písemné dohody, která bude obsahovat jejich výčet a popis.
7. Pronajímatel nezodpovídá za škody, vzniklé z činnosti nájemce a to ani třetím osobám.
8. Pronajímatel souhlasí s umístěním označení nájemce na předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy, po předchozí vzájemné dohodě o formě označení.
9. Smluvní strany souhlasně potvrzují, že pronajímatel při podpisu smlouvy nájemci předal a nájemce převzal, resp. má k dispozici:
- a) aktualizovanou technickou dokumentaci,
 - b) požární a poplachové směrnice,
 - c) přehled hlavních vypínačů a měření elektrické energie,
 - d) situaci hlavních uzávěrů vody a hydrantů s příslušenstvím, měření spotřeby vody,

e) klíče od pronajatých prostor.

V. Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájem je sjednáván na dohodnutou dobu určitou ode dne 1. 10. 2019 na období 3 měsíců, tj. do 31. 12. 2019.
2. Předpokládaný termín otevření provozovny je v průběhu měsíce října.
3. Nájem může být ukončen kdykoliv dohodou smluvních stran.
4. Nájemce může nájem vypovědět před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v ust. § 2308 zákona 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.
5. Pronajímatel může nájem vypovědět před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v § 2309 zákona 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.
6. Výpovědní lhůty pro účely této smlouvy začnou běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že výpověď byla doručena třetího dne po jejím prokazatelném odeslání.
7. V souvislosti s ukončením nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, v termínu stanoveném dohodou odpovědných zástupců smluvních stran, nejpozději však poslední den trvání nájemního poměru.
8. O předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude sepsán protokol obsahující popis technického stavu předmětu nájmu ke dni předání včetně stavu měřidel médií, která byla nájemci v souvislosti s nájmem dodávána. Součástí tohoto protokolu musí být i návrh případného vypořádání škod na předmětu nájmu přesahující rámec obvyklého opotřebení.
9. Nejpozději v poslední den nájmu se nájemce zavazuje odstranit způsobem stanoveným v dohodě s pronajímatelem označení, informační tabule a případné další obdobné věci, které v souvislosti s užíváním předmětu nájmu v jeho prostorách nebo jinde na předmětu nájmu umístil.
10. Jestliže nájemce nevyklidí věci umístěné v pronajatých prostorách ani v dodatečném termínu stanoveném v písemné výzvě pronajímatele, je pronajímatel oprávněn marným uplynutím této lhůty tyto věci vyklidit a zajistit jejich uložení na náklady nájemce.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavírána na dobu od 1. 10. 2019 a v plném rozsahu nahrazuje všechna ústní i písemná ujednání účinná mezi smluvními stranami nebo jejich právními předchůdci dotýkající se právních vztahů řešených touto smlouvou před její účinností.
2. Kterákoliv ze smluvních stran může tuto smlouvu vypovědět v souladu s ujednáním obsaženým v článku V.
3. Právní vztahy mezi smluvními stranami založené touto smlouvou a zvláště v ní neupravené se řídí příslušným ustanovením zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění a ostatními souvisejícími obecně závaznými právními předpisy.
4. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran, s výjimkou oznámení pronajímatele podle článku III. odst. 2 této smlouvy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, ze kterých každé ze smluvních stran náleží po dvou.
6. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že jsou si vědomy, že se na tuto Smlouvu vztahuje povinnost jejího uveřejnění v registru smluv, dle zákona 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu, účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění zajistí Pronajímatel.

Přílohy:

1. Nákres předmětu nájmu
2. Výpis z obchodního rejstříku nájemce
3. Podnikatelský záměr nájemce
4. Předávací protokol

V Praze, dne: 23. 9.2019

V Praze, dne: 27. 9. 2019

.....
Prof. Ing. Emil Pelikán, CSc.
Pronajímatel

.....
Nájemce