

Nájemní smlouva č. 047-N/19

Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.

se sídlem v Praze 1, Národní 1009/3, PSČ 110 00

zastoupená Ing. Tomášem Wenclem, MBA, ředitelem

IČO: 60457856

DIČ: CZ60457856

Bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s., č.ú.: 1051041114/5500

zaps. v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

ID datové schránky: 6vtfr9w

(dále jen "**pronajímatel**")

a

Knihovna AV ČR, v. v. i.

se sídlem v Praze 1, Národní 1009/3, PSČ 110 00

zastoupená Ing. Magdalénou Veckovou, ředitelkou

IČO: 67985971

DIČ: CZ67985971

Bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s., č.ú.: 7379950001/5500

zaps. v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

ID datové schránky: a22nbqc

(dále jen "**nájemce**")

společně dále jen „**smluvní strany**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle §2201 a násl. zákona č. 89/2012Sb., v platném znění, tuto

nájemní smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 792 na adrese Praha 1 - Nové Město, Vodičkova 40, umístěné na parcele st. č. 2064, které je součástí, vše zapsáno na LV č. 184 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro k.ú. Nové Město (dále jen budova).
Budova je nemovitou kulturní památkou rejst. číslo ÚSKP39967/1-1138.
2. Nájemce je příjemcem dotace ze státního rozpočtu na podporu řešení projektu EURAXESS Česká republika 2019-2022 Inter - Inform 2019, číslo projektu LTI19006 a jako příjemce je povinen realizovat tento projekt v souladu s jeho podmínkami.
3. Pronajímatel přenechává do nájmu nájemci v budově popsané v článku I. odst. 1 prostory sloužící podnikání označené evidenčním číslem 613, 614 a 615 v 6. NP budovy, které jsou vyznačeny v nákresu uvedeném v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Podlahová plocha pronajatých prostor celkem činí 80 m² (dále jen předmět nájmu).
4. Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy (včetně sociálního zařízení nacházející se v 6. NP) v rozsahu nezbytném pro řádný chod předmětu nájmu.
5. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen právem třetí osoby, které by bylo v rozporu s touto smlouvou.
6. Nájemce předmět nájmu do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné ve výši, způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou.
7. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením a v souladu s předmětem jeho podnikání jako kanceláře a nezbytné provozní zázemí pro výkon činnosti.

8. Pronajímatel i nájemce je veřejnou výzkumnou institucí zřízenou dle zák. č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění. Obě smluvní strany jsou samostatnými právními subjekty neziskového charakteru, jejichž zřizovatelem je Akademie věd České republiky. Předmětem činnosti pronajímatele je mimo jiné zajišťování infrastruktury výzkumu a vývoje a poskytování podpůrných činností Akademii věd ČR a jejím pracovištím.

II.

Nájemné, poplatky za služby a platební podmínky

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno dohodou smluvních stran a činí Kč 9 000,00 měsíčně (slovy: devětisíckorunčeských). Podle ustanovení § 56a, odst. 1, zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, pronajímatel k nájemnému neučtuje DPH.
2. Nájemce je povinen vedle nájemného platit pronajímateli také úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly na zálohách za služby ve výši Kč 7 000,00 měsíčně bez DPH. K této ceně bude připočtena odpovídající zákonná výše DPH.
3. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat skutečnou výši nákladů na služby spojené s užíváním předmětu nájmu vždy k 31. 12. příslušného kalendářního roku, nejpozději do jednoho měsíce po obdržení vyúčtování od dodavatelů služeb. Případný nedoplatek na nákladech je nájemce povinen uhradit na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Případný přeplatek bude vrácen na účet nájemce do 14 dnů od vystavení písemného vyúčtování služeb nájemci.
4. Nájemné a úhrada za služby budou hrazeny na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem za příslušný kalendářní měsíc. Daňový doklad bude vystaven s dobou splatnosti 14 dnů od jeho doručení a musí obsahovat všechny náležitosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Neúplný nebo nesprávně vyhotovený daňový doklad je nájemce oprávněn vrátit před uplynutím doby splatnosti s označením vad, které namítá. Vracením daňového dokladu se staví běh doby splatnosti. Doručením opraveného nebo nově vyhotoveného dokladu počne běžet nová doba splatnosti. V konečné faktuře musejí být vyúčtovány veškeré poskytnuté zálohy.

III.

Úprava výše nájemného a záloh za služby

1. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně, počínaje dnem 1. 1. 2020, zvýšit nájemné uvedené v čl. II odst. 1. o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen vykázanou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy k 31.12. předchozího roku. Za základ pro první výpočet bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy. Pro každé následující zvýšení bude použita výše nájemného (zvýšeného o provedenou indexaci) z předchozího kalendářního roku. Úpravu výše nájemného pronajímatelé uskuteční písemným oznámením zaslaným nájemci, přičemž změna se stane účinnou od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení nájemci. Oznámení o úpravě výše nájemného se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel je dále oprávněn upravit výši záloh na služby uvedené v čl. II odst. 2. smlouvy, pokud dojde k úpravě cen služeb ze strany jejich dodavatelů. Pronajímatel je povinen na žádost nájemce oprávněnost takové úpravy výše záloh doložit.
3. Smluvní strany se dohodly, že úpravu výše nájemného a výše záloh podle odst. 1. a odst. 2. tohoto článku smlouvy pronajímatel uskuteční písemným oznámením zaslaným nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, přičemž změna se stane účinnou od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení nájemci.

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. 7. Podpisem této smlouvy smluvní strany potvrzují, že pronajímatel odevzdal předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém užívání ke smluvenému účelu nájmu;
- b) vybavit předmět nájmu vlastními zařizovacími předměty podle svých potřeb.

2. Nájemce je povinen:

- a) 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 povinnosti vznikla;
 - b) informovat pronajímatele o závadách nebo jiných změnách předmětu nájmu bez ohledu na jejich příčinu na tel. čísle [REDAKCE] nebude-li dohodnuto jinak;
 - c) provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, které nepřesahují částku Kč 2 000,00 pro jednotlivé případy oprav a Kč 10 000,00 v celkovém součtu za dobu trvání smlouvy;
 - d) 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;
 - e) dodržovat platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy;
3. Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu provádět stavební či jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce může zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (právo podnájmu) jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Pronajímatel není povinen souhlasy dle tohoto odstavce udělit.

4. Pronajímatel souhlasí s umístěním označení nájemce na předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je povinen respektovat pokyny pronajímatele k umístění označení dle tohoto odstavce.

5. Pronajímatel se zavazuje:

- a) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém 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 umožnit provedení nezbytných oprav. V případě jiných prací, které nemají charakter nutné opravy, budou podmínky jejich provedení stanoveny předem dohodou smluvních stran.

V. Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájem je sjednáván na dobu určitou od 1. 10. 2019 do 31.12. 2022.
2. Smlouva může být ukončena rovněž výpovědí některou ze smluvních stran s výpovědní dobou 2 měsíce ode dne doručení písemné výpovědi druhé straně z těchto důvodů:

2.1. Pronajímatelem pokud:

- a) nájemce užívá i přes písemnou výzvu k nápravě předmět v rozporu s ustanovením této smlouvy, nebo
- b) nájemce je bezdůvodně o více než 30 dní v prodlení s placením nájemného, a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné 10denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě, nebo
- c) nájemce přenechá předmět nájmu do užívání jiné osobě bez předchozího souhlasu pronajímatelů, nebo
- d) nájemce provádí stavební úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatelů, nebo
- e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání řádnému užívání předmětu nájmu.

2.2. Nájemcem pokud:

- a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, nebo
 - b) předmět nájmu se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý pro sjednaný účel a pronajímatel ani po písemné výzvě nezjedná do 60 dnů nápravu, nebo
 - c) pronajímatel neplní povinnosti stanovené touto smlouvou, a tento závadný stav neodstraní ani do 90 dnů od písemné výzvy nájemce, nebo
 - d) předmět nájmu nebude podle uvážení nájemce dále dostatečný pro jeho činnost.
3. Nájem lze také ukončit dohodou smluvních stran i před uplynutím doby nájmu, a to ke dni v dohodě určeném.
 4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději poslední den trvání nájemního poměru.
 5. O předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude sepsán protokol obsahující popis stavu předmětu nájmu ke dni předání. Součástí tohoto protokolu musí být i návrh případného vypořádání škod na předmětu nájmu přesahující rámec obvyklého opotřebení.
 6. 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.
 7. Jestliže nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu k datu ukončení nájemního vztahu, zavazuje se kromě náhrady škody zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,00 (slovy: Pět tisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Smluvní pokuta bude uhrazena do 5 dnů od doručení výzvy k jejímu zaplacení na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že i v případě zaplacení smluvní pokuty se hradí škoda v plné výši, avšak zaplacená smluvní pokuta se na náhradu škody započítává.
 8. 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. Pronajímatel i nájemce jsou v souladu s ust. § 2 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, subjektem povinným uveřejňovat uzavřené soukromoprávní smlouvy. Splnění této povinnosti se zavazuje zajistit v zákonem stanovené lhůtě pronajímatel.

2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 10. 2019, a to za podmínky jejího předchozího zveřejnění v registru smluv.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, ze kterých každé ze smluvních stran náleží po jednom vyhotovení.
4. V záležitostech touto smlouvou výslovně neupravených se použijí ustavení zák. č. 89/2012Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
5. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Pro účely této smlouvy nebude za písemnou formu považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv.

Příloha č. 1 - Náskres prostor přenechaných do nájmu

V Praze dne 30. 09. 2019

V Praze dne 27. 09. 2019

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Tomáš Wencel, MBA
ředitel

.....
Ing. Magdaléna Vecková
ředitelka