

Ústav pro českou literaturu AV ČR, v. v. i.

se sídlem: 110 00 Praha 1, Na Florenci 1420/3

IČ: 68378068

DIČ: CZ68378068

zapsaný v rejstříku v. v. i. vedeném MŠMT

zastoupený: ředitelem Ing. xxxxxxxx, Ph.D.

bankovní spojení: Komerční Banka Praha 1, č. ú.: xxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

Francouzské velvyslanectví v České republice

se sídlem: 118 01 Praha 1, Velkopřevorské náměstí 2

zastoupené Jeho Excelencí, panem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

francouzským velvyslancem

(dále jen „nájemce“)

společně dále jen „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto

smlouvu o nájmu prostor:**I.****Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. 208, jehož součástí je budova na adrese Na Florenci 1420/3, Praha 1 – Nové Město, zapsaného na LV č. 1525 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro obec Praha, k.ú. Nové Město. Kopie LV je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává do nájmu nájemci prostor knihovny, studovny a informačního centra včetně jejich příslušenství, situovaný v 1. nadzemním podlaží budovy specifikované v odst. 1 tohoto článku, o celkové rozloze 69,57 m², vyznačený jako „Studovna“ na půdorysném plánu 1. nadzemního podlaží budovy, uvedeném v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy, a dvě kanceláře situované v 5. nadzemním podlaží téže budovy, o celkové výměře 54,25 m², vyznačené jako m. č. 5.08 (výměra 29,21 m²) a 5.22 (výměra 25,04 m²) na půdorysném plánu 5. nadzemního podlaží budovy, uvedeném rovněž v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

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 a platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši, způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením pro účely provozování knihovny, studovny, informačního centra a kanceláří v rámci spolupráce vymezené Smlouvou o spolupráci mezi Francouzským velvyslanectvím v České republice a Centre national de la recherche scientifique za francouzskou stranu a Univerzitou Karlovou v Praze a Akademií věd České republiky za českou stranu týkající se vytvoření platformy pro francouzsko-českou spolupráci v oblasti humanitních a společenských věd v rámci Francouzského ústavu pro výzkum ve společenských vědách (CEFRES) v Praze z 21. 11. 2014, jejíž kopie uvedená v příloze č. 6 je nedílnou součástí této smlouvy.
6. Ve dvoře areálu je mimořádně možné parkování automobilu po předchozí dohodě se správou objektu.
7. Využití zasedací místnosti v 4NP sekce C budovy je mimořádně možné po předchozí dohodě se sekretariátem pronajímatele.
8. Pronajímatel poskytuje nájemci k užití počítačové a telefonní rozvody v pronajímaných prostorech pro spojení s rozvodnou ve 4. nadzemním podlaží a ústřednou v 2. nadzemním podlaží. Počítačové a telefonní rozvody jsou specifikovány v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že kvalitu a četnost těchto rozvodů nelze změnit. Aktivní prvky (servery, switche, routery) umístěné mimo prostor nájmu v budově pronajímatele pořizuje nájemce vlastním nákladem a jejich správu bude provádět vzdáleně. Za tyto aktivní prvky nenese pronajímatel odpovědnost.

II.

Nájemné a platby za služby

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí ročně 1958 Kč (slovy jedentisícdevětsetpadesátosm korun českých). Podle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, pronajímatel k nájemnému neúčtuje DPH.
2. Nájemné je splatné jednou ročně, k 15. červnu daného roku, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.
3. Společně s nájemným bude nájemce pronajímateli hradit také úhradu za plnění spojená užíváním pronajatých prostor (dále jen „služby“), a to dodávku tepla, el. energii (spotřeba el. energie za prostor nájmu, náklady na provoz zařízení umístěných mimo prostor nájmu), vodné a stočné, odvoz odpadu, úklid společných prostor a hlídací službu, formou měsíčních záloh s ročním vyúčtováním. Výše zálohy je stanovena dohodou smluvních stran a činí měsíčně 12 000,- Kč. Zaplacené zálohy budou předmětem vyúčtování podle pravidel uvedených v odst. 5 tohoto článku.
4. Zálohy uvedené v odst. 3. tohoto článku se nájemce zavazuje hradit převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 15. dne příslušného měsíce. Na přijatou úhradu zálohy pronajímatel vystaví pro nájemce daňový doklad
5. Pronajímatel se zavazuje po zjištění skutečné roční spotřeby služeb uvedených v odst. 3. tohoto článku provést pro nájemce vyúčtování přijatých záloh. Náklady na el. energii předmětu nájmu budou nájemci účtovány dle skutečné spotřeby uvedené na elektroměru pro tento prostor, náklady na el. energii za provoz zařízení umístěných mimo prostor nájmu (aktivní prvky podle čl. I.

odst. 8 této smlouvy) budou stanoveny pronajímatelem na základě výpočtu spotřeby dle energetického štítku provedeného pronajímatelem, v prostorách serverovny na základě odečtu spotřeby podružného elektroměru pořízeného odběratelem a vypočtené spotřeby energie pro klimatizaci v této místnosti, náklady za odvoz odpadu, úklid společných prostor a vodné a stočné ve 5.NP budou stanoveny podle podílu počtu zaměstnanců nájemce k celkovému počtu zaměstnanců uživatelů a nájemců, vodné a stočné v 1.NP dle skutečné spotřeby dle stavu vodoměru, výše dodávky tepla bude stanovena podle skutečné spotřeby uvedené na kalorimetru pro příslušný prostor nebo podle podílu objemů pronajatých prostor, úhrada za hlídací službu bude stanovena podle podílu pronajatých ploch. Konečné vyúčtování skutečných nákladů (tj. vystavení daňového dokladu) na výše uvedené služby bez DPH pronajímatel předloží nájemci nejpozději do 15 dnů od zjištění jejich skutečné spotřeby. Případný nedoplatek na nákladech bude nájemce hradit na základě vyúčtování vystaveného pronajímatelem s dobou splatnosti 14 dnů od jeho doručení. Případný přeplatek bude pronajímatelem převeden na účet nájemce do 14 dnů od zpracování konečného vyúčtování, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

6. Nájemné i úhrady nákladů za služby spojené s užíváním pronajatých prostor budou hrazeny ode dne dokončení nastěhování nájemce do pronajatých prostor, nejpozději však od uplynutí 5 měsíců ode dne uzavření této smlouvy. Na nájemné za období od počátku úhrady nájemného do konce prvního kalendářního roku užívání bude vystavena faktura, a to na příslušnou alikvotní částku.
7. V případě prodlení s plněním svého peněžitého závazku se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem.
8. Nájemce je povinen si samostatně hradit náklady spojené s užíváním pronajatých prostor, kterými jsou náklady na úklid pronajatých prostor, malování, mytí oken a běžné opravy.

III.

Úprava výše nájemného

1. Pronajímatel je po předchozím souhlasu Akademické rady AV ČR oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, pokud dojde k prokazatelnému zvýšení nákladů spojených s výkonem vlastnického práva. Zvýšení je účinné od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemného oznámení o zvýšení nájemného. Pronajímatel je na požádání nájemce povinen toto zvýšení doložit.
2. Pronajímatel je oprávněn upravit výši záloh za služby v závislosti na vývoji cen ze strany dodavatelů těchto plnění nebo pokud o to s ohledem na výši nedoplatků či přeplateků požádá nájemce. Skutečnosti vedoucí k úpravě plateb je povinen na žádost nájemci průkazně doložit.
3. Smluvní strany se dohodly, že úpravu výše nájemného nebo služeb podle odst. 1 a 2 tohoto článku může pronajímatel uskutečnit písemným oznámením zaslaným nájemci, přičemž změna nájemného nebo služeb se stane účinnou od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení nájemci. Oznámení se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že oznámení bylo doručeno třetího pracovního dne následujícího po jeho odeslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
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) vybavit předmět nájmu vlastními zařizovacími předměty podle svých potřeb.
2. Nájemce je povinen:
 - a) informovat pronajímatele o závadách nebo jiných změnách předmětu nájmu bez ohledu na jejich příčinu na tel. čísle +420xxxxxxxxx (p. xxxxxxxxx), nebo e-mailem: xxxxxxxxxx.
 - b) provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy prostor;
 - c) 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;
 - d) předat klíče od pronajatých prostor v zapečetěné obálce pro uložení ve vrátnici budovy tak, aby v případě mimořádných událostí mohly být klíče použity. O použití klíčů bez přítomnosti zástupce nájemce se pronajímatel zavazuje nájemce bez zbytečného odkladu informovat a sepsat o této skutečnosti písemný záznam;
 - e) dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce;
 - f) pojistit svůj majetek vnesený do pronajatých prostor a svoji odpovědnost z činnosti uskutečňované v pronajatých prostorách, a to v přiměřené výši, a udržovat pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu nájmu.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu ani na něm provádět stavební či jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Pronajímatel souhlasí s umístěním označení nájemce na předmětu nájmu a to i v rámci orientačního systému budovy v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Podmínkou je předchozí souhlas pronajímatele s podobou a umístěním označení.
5. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat a umožnit nájemci plné a nerušené užívání předmětu nájmu.

V.

Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 7.12.2015 do 21.11.2019. Pokud budou mít obě smluvní strany zájem na pokračování nájemního vztahu, učiní tak uzavřením nové smlouvy nebo dodatkem k této smlouvě.
2. V případě ukončení „Smlouvy o spolupráci mezi Francouzským velvyslanectvím v České republice a Centre national de la recherche scientifique za francouzskou stranu a Univerzitou Karlovou v Praze a Akademií věd České republiky za českou stranu týkající se vytvoření platformy pro francouzsko-českou spolupráci v oblasti humanitních a společenských věd v rámci Francouzského ústavu pro výzkum ve společenských vědách (CEFRES) v Praze“ z 21. 11. 2014 dříve než je uvedeno v odst. 1

tohoto článku, skončí ke stejnému dni i nájem, pokud se smluvní strany nedohodnou na dřívějším ukončení nájemního vztahu nebo pokud nájem neskončí jiným způsobem dříve.

3. Pronajímatel může nájem písemně vypovědět bez udání důvodů ve výpovědní době tři měsíce. Smluvní strany sjednávají jako podmínku účinnosti výpovědi ze strany pronajímatele předchozí písemný souhlas Akademické rady AV ČR.
4. Nájemce může nájem písemně vypovědět bez udání důvodu ve výpovědní době tři měsíce, nejdříve však může nájem vypovědět k 20. 8. 2019.
5. Výpovědní lhůta pro účely této smlouvy začne běžet prvního dne následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že výpověď byla doručena třetího pracovního dne následujícího po jeho odeslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
6. Nájem lze ukončit také písemnou dohodou účastníků.
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 měřících, 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 nepředá pronajímateli předmět nájmu k datu ukončení nájemního vztahu, zavazuje se kromě náhrady škody zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2500,- Kč (slovy dvatisícepětset korun českých) za každý i započatý den prodlení. Smluvní pokuta bude uhrazena do 5 dnů od doručení výzvy k jejímu zaplacení na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
11. 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, k čemuž mu nájemce podpisem této smlouvy uděluje plnou moc.

VI.

Rozvazovací podmínka

Smluvní strany sjednávají rozvazovací podmínku spočívající v tom, že pokud do 7.12.2015 nenabude právní moci kolaudační rozhodnutí týkající se prostoru knihovny, studovny a informačního centra včetně jejich příslušenství, specifikovaného v čl. I odst. 2 této smlouvy, tato smlouva marným uplynutím doby automaticky pozbývá účinnosti a smluvní strany jí nejsou nadále vázány.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

2. Právní vztahy mezi smluvními stranami založené touto smlouvou a zvláště v ní neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a ostatními souvisejícími obecně závaznými právními předpisy.
3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran nebo oznámením pronajímatele podle článku III. odst. 3 této smlouvy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, ze kterých každé ze smluvních stran náleží po dvou.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - a) Příloha č. 1 – výpis z katastru nemovitostí
 - b) Příloha č. 2 – plánek předmětu nájmu (1NP, 5NP objektu Na Florenci 1420/3)
 - c) Příloha č. 3 – Specifikace počítačových a telefonních rozvodů do pronajímaných prostor pro spojení s rozvodnou ve 4. NP a serverovnou v 2. NP.
 - d) Příloha č. 4 – výpis z rejstříku veřejných výzkumných institucí pronajímatele
 - e) Příloha č. 5 – Prohlášení 29. 7. 2015 o právním statutu CEFRES
 - f) Příloha č. 6 – kopie „Smlouvy o spolupráci mezi Francouzským velvyslanectvím v České republice a Centre national de la recherche scientifique za francouzskou stranu a Univerzitou Karlovou v Praze a Akademií věd České republiky za českou stranu týkající se vytvoření platformy pro francouzsko-českou spolupráci v oblasti humanitních a společenských věd v rámci Francouzského ústavu pro výzkum ve společenských vědách (CEFRES) v Praze“ z 21. 11. 2014

V PRAZE dne 2. 12. 2015

pronajímatel

V Praze dne 2. 12. 15

nájemce