

Nájemní smlouva č. 012-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: Komerční banka, a. s., č.ú. 123-246450247/0100

zaps. v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

(dále jen "**pronajímatel**")

a

Knihovna AV ČR, v. v. i.

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

IČO: 67985971

DIČ: CZ67985971

zastoupená Ing. Magdalénou Veckovou, ředitelkou

zaps. v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

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

(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 pozemku p. č. 276, jehož součástí je stavba-budova č. p. 1009 na adrese Národní 1009/3, Praha 1, Staré Město, PSČ 110 00, vše zapsáno na LV č. 133 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro k. ú. Staré Město, obec Praha. Budova je nemovitou kulturní památkou r. č. ÚSKP 38842/1-436.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání prostory v budově popsané v předchozím odstavci, a to:

a) v 1. nadzemním podlaží o výměře 1.822,67 m²

b) v 3. nadzemním podlaží o výměře 607,30 m²

c) v 4. nadzemním podlaží o výměře 86,33 m²

d) v 1. podzemním podlaží o výměře 560,81 m²

Celkem pronajímaná plocha.....3.077,11 m²,

(dále jen „předmět nájmu“ nebo „prostory“) a nájemce předmět nájmu do užívání přebírá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné a náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši, způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou.

3. Umístění předmětu nájmu v budově je vyznačeno v nákresu uvedeném v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením, v souvislosti s realizací předmětu své činnosti.
5. Pronajímatel se zavazuje zajistit pro nájemce svým jménem služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jak jsou popsány v rubrice „Typ nákladů“ uvedené v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.
6. Pronajímatel umožní nájemci užívat telefonní linky a počítačové sítě v budově. Seznam telefonních linek je uveden v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
7. Pronajímatel i nájemce jsou veřejnými výzkumnými institucemi zřízenými 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 a úhrada za služby

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí 222,21 Kč/m² ročně, tj. ročně celkem 683.764,60 Kč. Podle ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, pronajímatel k nájemnému neúčtuje DPH.
2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy ve druhém měsíci příslušného kalendářního čtvrtletí, přičemž výše každé splátky se bude rovnat ¼ ročního nájemného. Splatnost nájemného činí 14 dní od doručení faktury nájemci.
3. Nájemce se zavazuje podílet se na úhradě nákladů za dodávky elektrické energie, tepla, dodávku vody a odvod odpadních vod (vodné a stočné) a ostatních nákladech spojených s užíváním předmětu nájmu, jak jsou uvedeny v příloze č. 3, částkou stanovenou podle poměru jím užívané výměry prostor k ostatním prostorům pronajímatele v tomtéž objektu nebo podle poměru počtu zaměstnanců. Některé stanovené druhy nákladů jsou nájemci přeučtovávány ve skutečné výši. Kritéria pro stanovení podílu na úhradě jednotlivých druhů nákladů spojených s užíváním prostor jsou stanovena v příloze č. 3.
4. Nájemce bude hradit náklady na služby podle odstavce 3. tohoto článku smlouvy formou čtvrtletních záloh ve výši 400.000 Kč (slovy čtyři sta tisíc korun českých), které budou hrazeny na základě zálohové faktury vystavené pronajímatelem vždy ve druhém měsíci příslušného kalendářního čtvrtletí.
5. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat skutečnou výši podílu nájemce na nákladech v souladu s přílohou č. 3 této smlouvy vždy k 31. 12. příslušného kalendářního roku, nejpozději však do jednoho měsíce po obdržení vyúčtování všech dodavatelů médií a služeb, za které má nájemce platit úhradu. Případný nedoplatek na nákladech bude nájemce hradit na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Zálohové i konečná faktura budou vystavovány s dobou splatnosti 14 dnů od doručení nájemci a musí obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu stanovené obecně závaznými právními předpisy. V konečné faktuře musejí být vyúčtovány poskytnuté zálohy. Případný přeplatek bude pronajímatel nájemci dobropisovat do jednoho měsíce od zpracování konečného vyúčtování.

III.

Úprava výše nájemného a záloh za služby

1. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně, počínaje rokem 2021, zvýšit nájemné uvedené v čl. II. odst. 1. této smlouvy na základě míry inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku vyhlášené Českým statistickým úřadem k 30.6. 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 pronajímatel uskuteční písemným oznámením zaslaným nájemci nejpozději do 15.8., přičemž změna se stane účinnou od prvního dne roku následujícího po doručení oznámení nájemci. Oznámení o úpravě výše nájemného se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že oznámení bylo doručeno nájemci třetí pracovní den po odeslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
2. Pronajímatel je oprávněn upravit výši záloh uvedených v článku II. odst. 4 této smlouvy, pokud dojde ke zvýšení cen médií a služeb ze strany jejich dodavatelů. Změna se stane účinnou od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení nájemci. Oznámení o úpravě výše záloh se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že oznámení bylo doručeno nájemci třetí pracovní den po odeslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) ohlašovat pronajímateli vstup zaměstnanců do budovy mimo běžnou pracovní dobu;
 - b) dodržovat pravidla vstupu třetích osob dle pokynů ostrahy budovy;
 - c) manipulovat s klíči dle pokynů ostrahy (zapůjčování a vrácení klíčů);
 - d) dodržovat při užívání prostor všechny právní i technické normy související s účelem, ke kterému jsou nebytové prostory určeny a užívány;
 - e) seznámit prokazatelně všechny své zaměstnance s obecně závaznými právními předpisy PO a BOZP a interními pokyny pronajímatele, které mu byly předány;
 - f) nahlásit neprodleně potřebu oprav a umožnit jejich odstranění, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly;
 - g) pojistit svoji odpovědnost z provozní činnosti v prostorách, a to v přiměřené výši a udržovat pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu nájmu;
 - h) umožnit pronajímateli po předchozí dohodě, kontrolu stavu prostor.
2. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady obvyklou údržbu a zajišťovat drobné opravy spojené s užíváním prostor (úklid, malování, běžné opravy, drobné opravy elektro, sanita apod.). Pro účely této smlouvy se drobnými opravami rozumějí opravy, jejichž výše nepřesáhne částku 30.000 Kč včetně DPH za každou jednotlivou opravu nebo souhrn částek za takové opravy nepřesáhne částku 200.000 Kč včetně DPH v kalendářním roce. Potřebu provedení oprav nad výše uvedené částky je nájemce povinen pronajímateli hlásit, jinak odpovídá pronajímateli za škodu.
3. Nájemce není oprávněn:
 - a) provádět jakékoliv změny nebo stavební úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Jedná se zejména o jakékoli stavební úpravy, úpravy instalací apod. Nájemce prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že prostory tvořící předmět nájmu jsou součástí památkově chráněné budovy a jakékoliv změny

- a úpravy této budovy včetně prostor se musejí kromě souhlasu pronajímatele řídit i pokyny příslušných orgánů státní památkové péče;
- b) přenechat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do podnájmu nebo užívání třetí osobě.
4. Smluvní strany určují své zástupce odpovědné za věcné plnění této smlouvy, a to:
- a) za pronajímatele Ing. Jindřich Sojka, p. Pavel Průša, tel. linka.: 223, 272
- b) za nájemce p. Pavel Madar, tel. linka: 226. Případnou změnu kontaktních osob je příslušná smluvní strana povinna bez odkladu písemně (např. e-mailem) oznámit druhé smluvní straně. Oznámení se automaticky stává součástí této smlouvy.
5. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce opatřil předmět nájmu svým firemním štítkem.
6. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání prostor ke smluvenému účelu a udržovat jej ve stavu, který odpovídá sjednanému účelu užívání.
7. Pronajímatel prohlašuje, že budova, ve které se nachází předmět nájmu, je pojištěna proti běžným živelným pohromám a současně se zavazuje po celou dobu trvání této smlouvy mít tuto budovu v uvedeném rozsahu pojištěnou.

V.

Trvání smlouvy

1. Nájem se sjednává na **dobu neurčitou** počínaje účinností této smlouvy.
2. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran ke dni v dohodě určeném nebo písemnou výpovědí za dále uvedených podmínek.
3. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu z jakéhokoli důvodu nebo i bez udání důvodu v 3 měsíční výpovědní době, která běží ode dne doručení výpovědi druhé straně.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v 1 měsíční výpovědní době, která běží ode dne doručení výpovědi nájemci v případě, že nájemce:
- bude v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby, které je delší než 1 měsíc;
 - poškozuje předmět nájmu a nezjedná nápravu ani přes písemné upozornění pronajímatele;
 - přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo dalšího užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. V případě skončení této smlouvy nájemce předá pronajímateli předmět nájmu vyklizený od svých věcí ve stavu, ve kterém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zák. č. 340/2015 Sb. a v plném rozsahu nahrazuje Nájemní smlouvu uzavřenou mezi smluvními stranami dne 19.05.2009.

2. V záležitostech touto smlouvou výslovně neupravených se použijí ustavení občanského zákoníku, zák. č. 89/2012 Sb.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran s výjimkou oznámení pronajímatele podle článku III. nebo změny údajů kontaktních osob podle čl. IV. této smlouvy.
4. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, ze kterých každé ze smluvních stran náleží po jednom.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - a) č. 1 - Náčrty prostor přenechaných do nájmu o 3 listech
 - b) č. 2 - Seznam telefonních linek
 - c) č. 3 - Kritéria pro stanovení podílu na úhradě nákladů za služby spojené s užíváním prostor

V Praze

Datum: 17.12.2019

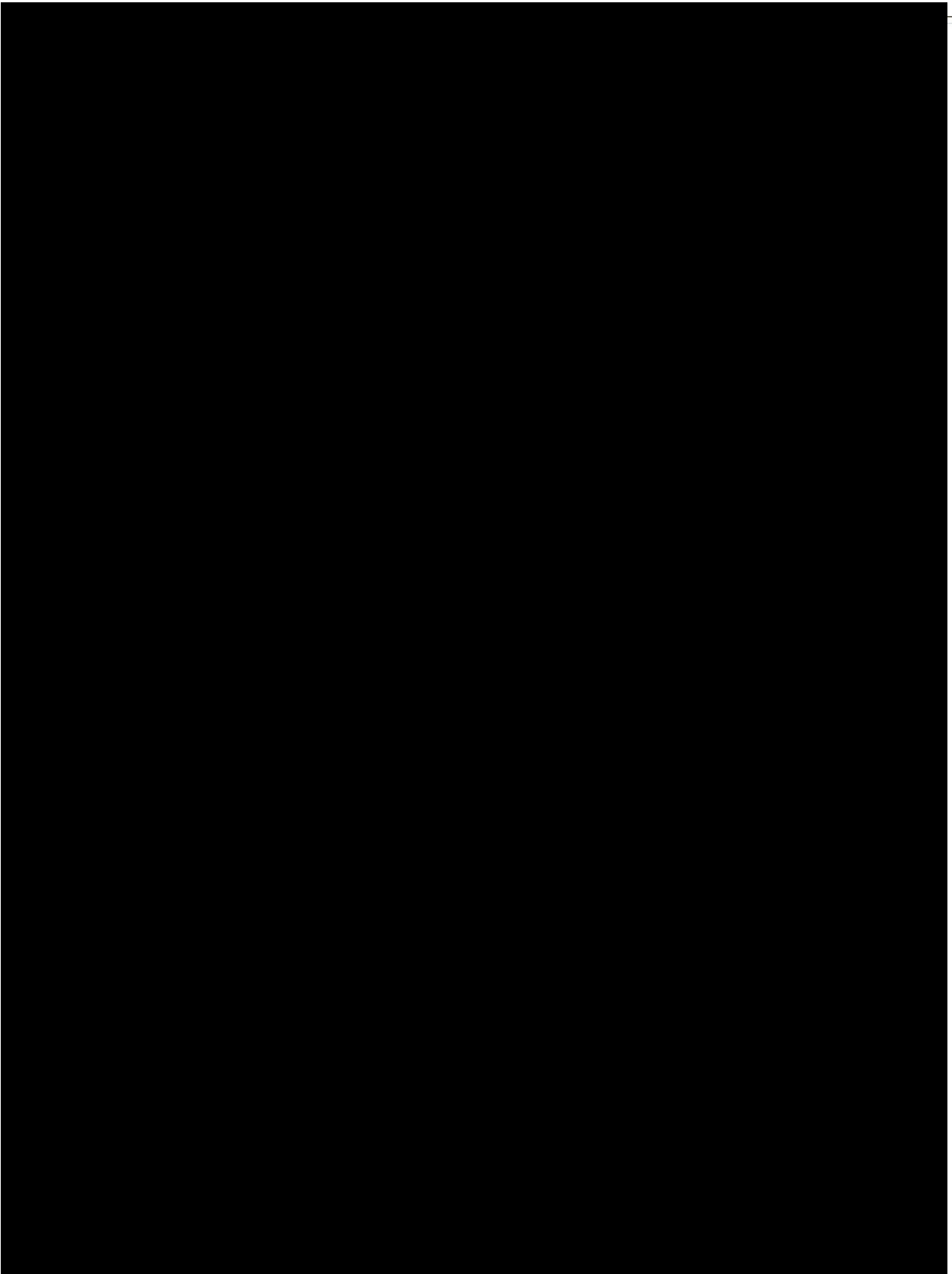
Datum: 19.12.2019

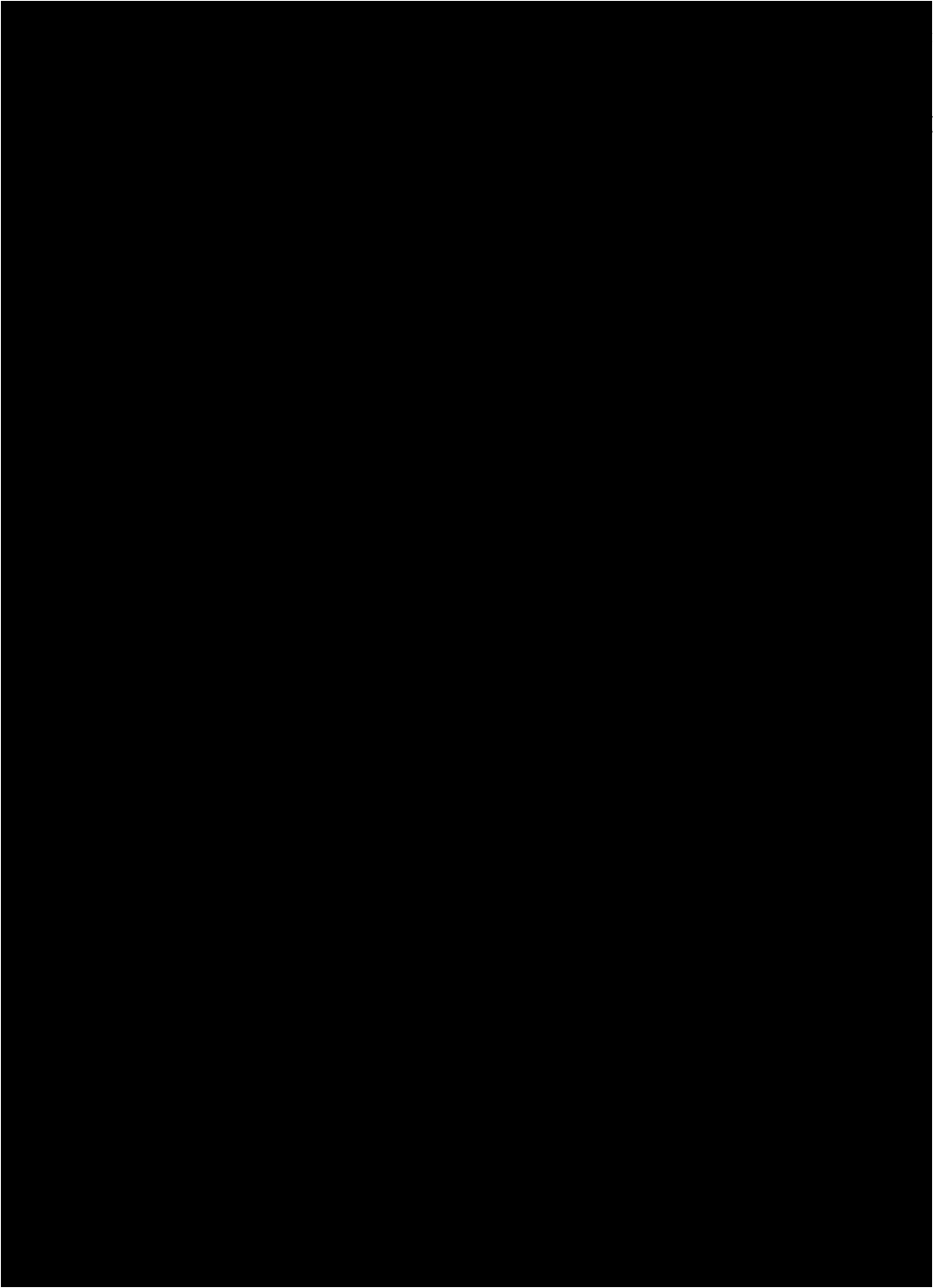
Pronajímatel:

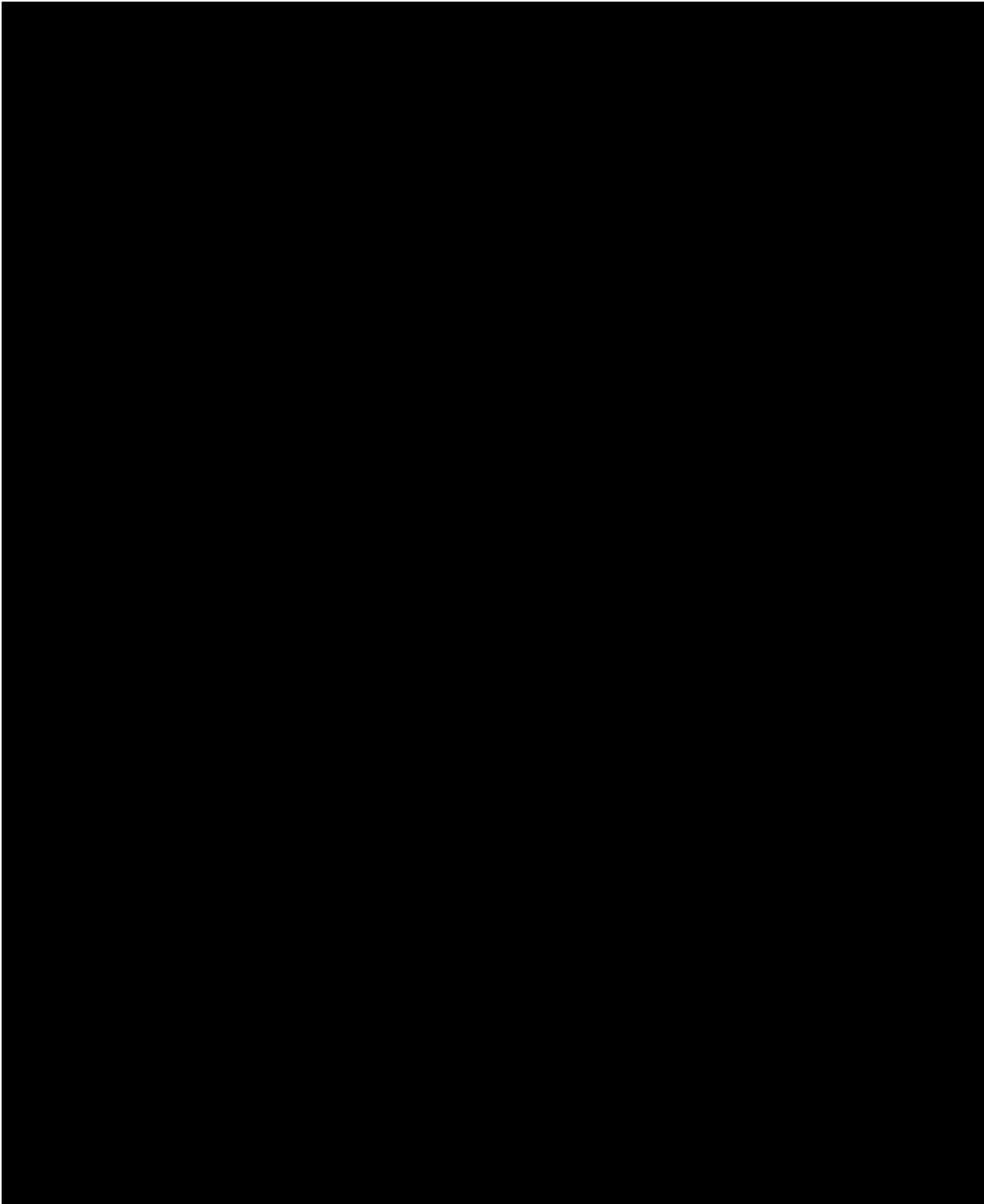
Nájemce:

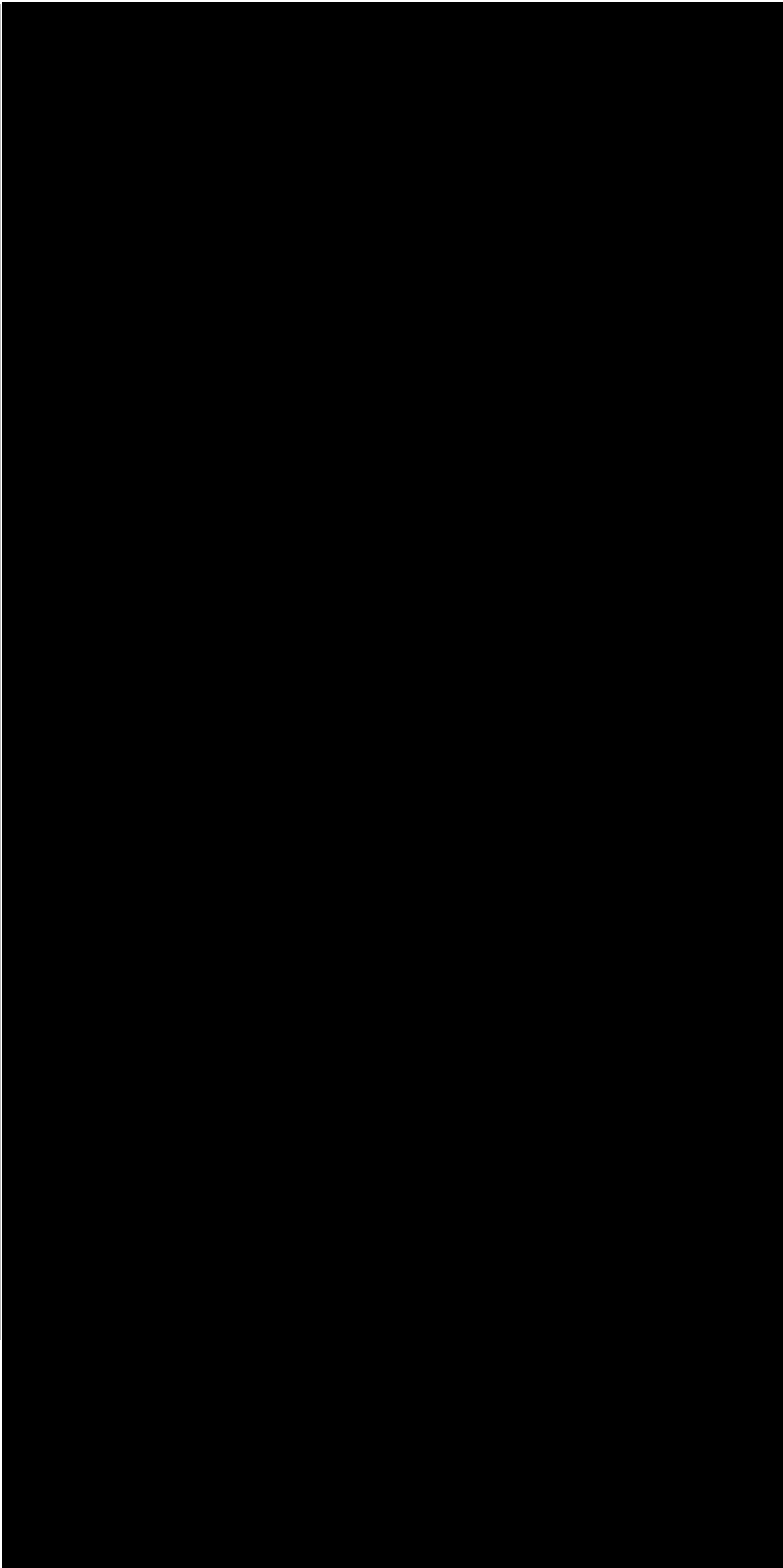
.....
Ing. Tomáš Wencel, MBA
ředitel

.....
Ing. Magdaléna Vecková
ředitelka









1:200

Stoupačka do 2. patra VOLA

půdorys podkroví 1:100

Příloha č. 2

Název přehledu: Souhrnný po pobočkách

KNAV

Číslo pobočky

202, 204, 206, 207, 208, 212, 226, 231, 233, 234, 235, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 259, 260, 262, 263, 264, 285, 300, 302, 322, 327, 328, 335, 337, 345, 347, 357, 364, 367, 368, 371, 381, 382, 383, 385, 388, 393, 441, 452, 455, 463, 468, 469, 471, 473, 484, 572, 584.
--

Kritéria pro stanovení podílu na úhradě nákladů za služby spojené s užíváním prostor

<u>Typ nákladů</u>	<u>Způsob rozúčtování</u>	<u>Poznámka</u>
teplo	podíl dle užívaných m2 podl. plochy	užívané m2 / celková plocha
elektrická energie	podíl dle užívaných m2 podl. plochy	užívané m2 / celková plocha
voda	dle vyhlášky č. 428/2001 Sb.	14 m3/rok/zam. 2 m3/rok/ Ø navšt.
úklid spol. prostor	podíl dle užívaných m2 podl. plochy	užívané m2 / celková plocha
ostraha	podíl dle užívaných m2 podl. plochy	užívané m2 / celková plocha
drobné opravy a údržba	dle skutečných nákladů	
telefonní poplatky a údržba tlf. ústředny + tlf. linek	dle tarifikačního programu tlf. ústředny a počtu linek	měsíční výkaz
odvoz odpadu	dle průměrného počtu pracovníků	prac. KNAV, v. v. i./ celkový počet prac.
správa nemovitosti	podíl dle užívaných m2 podl. plochy	užívané m2 / celková plocha

Celková vytápěná plocha objektu 13 965,15 m²

Plocha společných prostor 2 970,67 m²

Celková pronajatá plocha KNAV, v. v. i. od účinnosti této smlouvy činí 3.077,11 m²

Celkem osob v budově: 302

Pro rok 2019:

Podíl na faktuře za energie (teplo, elektřina) činí: 22,6 a 19.19 %

Podíl na faktuře za ostrahu a ochranu činí: 22,59 %

Podíl na faktuře za úklid společných prostor činí: 22,59 %

Podíl na faktuře za odvoz odpadu činí: 27,85 %

Podíl na nákladech správy nemovitosti činí: 22,59 %

Voda: 

Celkem vodné a stočné pro rok 2019 činí 102.571,04 Kč