

Nájemní smlouva

*podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění
pozdějších předpisů, kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní
strany*

1. Ústav fyziky materiálů AV ČR, v. v. i.
Se sídlem: Žižkova 22, 616 62 Brno
IČ: 68081723
Zastoupený: prof. RNDr. Ludvíkem Kunzem, CSc., dr. h. c.
Bankovní spojení: č. ú.: 772565343/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Matematický ústav AV ČR, v. v. i.
Se sídlem Žitná 25, 115 67 Praha 1
IČ: 67985840
Zastoupený: RNDr. Jiří Rákosníkem, CSc., ředitelem
Bankovní spojení: č. ú.: 17836-031/0710

(dále jen „nájemce“).

Článek I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel i nájemce jsou subjekty dle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, a jejich společným zřizovatelem je Akademie věd České republiky.

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy č. p. 513 na pozemku p. č. 835/1, zapsané na LV č. 134 pro obec 582 786 Brno, katastrální území 610372 Veveří, vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město 513.
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou k užívání nebytové prostory o rozloze 131,2 m², nacházející se v 5. patře ve shora uvedené budově. Konkrétně se jedná o kancelářské prostory, označené těmito čísly kanceláří: 601 až 604 a 610 až 613.
3. Uvedené prostory jsou vyznačeny v plánu podlaží, který tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn nevýhradně užívat i společné prostory budovy, které jsou nezbytné k přístupu do předmětu nájmu. Nájemce je dále oprávněn nevýhradně užívat WC v 5. patře a prostřednictvím rezervačního systému pronajímatele i posluchárny pronajímatele.

5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, který je ke dni uzavření této smlouvy způsobilý k užívání.

Článek III. Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou prostory ve stavu, v jakém se nebytové prostory nacházejí v den předání a převzetí, a zajistí po celou dobu nájmu jejich užívání pro účely, k nimž jsou prostory pronajaty.
2. Pronajímatel zajistí pro nájemce užívání společných prostor budovy, zejména pak přístupové cesty k pronajatým prostorům, a to v souladu s jejich funkčním určením. Pronajímatel umožní nájemci nevýhradní užití prostor uvedených v čl. II, odst. 4 této smlouvy.
3. Pronajímatel zajistí po celou dobu nájmu nerušené užívání nebytových prostor. Na případné porušování povinností pronajímatele upozorní nájemce písemně. V případě, že pronajímatel v dané lhůtě neodstraní tyto závady, odpovídá za škody, které nájemci vzniknou v důsledku porušení těchto povinností.
4. Pronajímatel zajistí nájemci po celou dobu nájmu odběr elektrické energie, vytápění nebytových prostor, dodávku teplé a studené vody, odvoz komunálního odpadu a telefonní a internetové spojení. Zajištění uvedených služeb je podmíněno plněním podmínek uvedených v čl. VI této smlouvy ze strany nájemce.

Článek IV. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen pronajaté prostory využívat v souladu s jejich stavebním určením a svou činností výlučně jako kanceláře.
2. Nájemce je povinen platit včas sjednané nájemné a ve sjednaném termínu uhradit vyúčtování služeb.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavební úpravy, rekonstrukce či jiné obdobné změny na předmětu nájmu.
4. Nájemce není dále oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
5. Nájemce je povinen dodržovat veškeré zákony a platné předpisy protipožární ochrany a prevence, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, zákony a předpisy o ochraně životního prostředí, hygienické předpisy, zákony o nakládání s odpady a interní předpisy pronajímatele upravující režim provozování budovy.
6. Nájemce je povinen umožnit přístup zástupců pronajímatele do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu, a to v obvyklé provozní době, v případě naléhavé potřeby i mimo provozní dobu.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které způsobí jeho zaměstnanci nebo osoby s ním spolupracující.
8. Nájemce je povinen ke dni podpisu této smlouvy doručit pronajímateli aktuální seznam svých zaměstnanců, ve kterém bude uvedeno jejich umístění v jednotlivých kancelářích a tento seznam v případě změn aktualizovat. Zaměstnanci nájemce jsou povinni dodržovat provozní režim budovy.
9. Kontaktní osobou za nájemce ve věcech technických, při poruchách a haváriích, ve věcech požárně-bezpečnostních a ve věcech administrativně personálních je doc. Mgr. Robert Hakl, Ph.D.

10. Kontaktními osobami za pronajímatele jsou ve věcech technických, při poruchách a haváriích Antonín Kunith, ve věcech požárně-bezpečnostních Roman Citovecký, ve věcech administrativně personálních Ing. Hana Maděrová.

Článek V. Doba trvání nájmu a způsoby jeho ukončení

1. Nájemní smlouva se uzavírá od 1. 1. 2017 na dobu neurčitou.
2. Nájemní poměr lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí s šestiměsíční výpovědní lhůtou z důvodů uvedených v odst. 3 a 4 tohoto článku smlouvy.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže
 - a) nájemce užívá předmět nájmu k jinému než ke sjednanému účelu,
 - b) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) nájemce přes předchozí písemné upozornění pronajímatele opakovaně hrubě porušuje klid nebo pořádek v předmětu nájmu,
 - d) nájemce je z důvodů ležících na své straně, přes předchozí písemné upozornění pronajímatele, v prodlení s placením nájemného a nákladů za služby delším než 60 dnů.
4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, jestliže
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou.
5. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu do 15 dnů od skončení nájmu a uvést jej do stavu, ve kterém byl při jeho převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které se souhlasem nájemce provedl. O stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude sepsán a oběma smluvními stranami podepsán předávací protokol.

Článek VI. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemce je za užívání pronajatých prostor povinen hradit pronajímateli nájemné, které je odvozeno od výše podílu nájemce na úhradách nákladů spojených s celkovou správou nemovitosti.
2. Výše podílu nájemce na nákladech spojených s celkovou správou nemovitosti a na nákladech za služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor (vodné a stočné, dodávka tepla (plyn), elektrická energie), se stanoví podle podílu velikosti užívaných podlahových ploch nájemcem k celkovým podlahovým plochám areálu.
3. Výpočet nájemného a výše podílu nájemce na nákladech za služby je uveden v příloze č. 2 k této smlouvě, která je zároveň její nedílnou součástí.
4. Nájemné je splatné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, v jedné splátce, na rok, na který je nájemné hrazeno, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.

5. Nájemce hradí podíl předpokládaných nákladů stanovených podle čl. VI, odst. 2 za služby spojené s užíváním nebytových prostor na základě splátkového kalendáře na kalendářní rok formou měsíčních záloh vystavovaných k 10. dni každého měsíce, splatných do 14 dnů od vystavení zálohové faktury na účet pronajímatele. Výpočet předpokládaných nákladů a splátkový kalendář předloží pronajímatel nájemci ke kontrole před vystavením první zálohové faktury v daném roce. Vyúčtování měsíčních záloh za uplynulý kalendářní rok bude pronajímatelem provedeno vždy k 25. 1. následujícího roku na základě daňového dokladu.
6. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné, pokud dojde k prokazatelnému zvýšení jeho nákladů spojených s celkovou správou nemovitosti. Zvýšení je účinné od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemného oznámení o zvýšení nájemného. Pronajímatel je na požádání nájemce povinen toto zvýšení doložit.

Článek VII. Rozhodčí doložka

Smluvní strany se dohodly, že případné majtkové spory vzniklé mezi nimi z této smlouvy budou rozhodovat s konečnou platností v rozhodčím řízení konaném v sídle jejich zřizovatele – Akademie věd České republiky – tři rozhodci, z nichž po jednom určí každá ze sporných stran ze členů Akademické rady AV ČR, a tito rozhodci určí třetího rozhodce z místopředsedů Akademické rady AV ČR jako předsedu rozhodčí komise. Ne zvolí-li některá ze stran smlouvy rozhodce do 30 dní od doručení výzvy druhé strany nebo nemohou-li se jmenovaní rozhodci ve stejné lhůtě shodnout na osobě předsedy, jmenuje rozhodce nebo předsedu Akademická rada AV ČR.

Článek VIII. Další ujednání

Pronajímatel je oprávněn provádět v pronajatých prostorách stavební a jiné rekonstrukční práce pouze po dohodě s nájemcem, a to tak, aby byl minimalizován zásah pronajímatele do činnosti nájemce. Nájemce je povinen takový zásah do svých práv z této smlouvy vyplývajících strpět, vyžadují-li to technické, ekonomické, organizační nebo jiné závažné důvody na straně pronajímatele. Nedohodnou-li se účastníci této smlouvy na provádění výše uvedené činnosti pronajímatele v pronajatých prostorách, rozhodne s konečnou platností ve věci zřizovatel obou smluvních stran.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly a s jejím obsahem souhlasí.
2. Smluvní strany dále závazně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena adhezním způsobem ve smyslu § 1798 a násl. občanského zákoníku
3. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží dva originály a jeden je určen pro potřeby zřizovatele.
4. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků, na základě souhlasu Akademické rady AV ČR. Změny smlouvy v souladu se smlouvou a změny identifikačních a obdobných údajů tomuto souhlasu nepodléhají.
5. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol, který bude jako příloha č. 3 nedílnou součástí této smlouvy.
6. Tato smlouva v plném znění nahrazuje smlouvu o bezúplatném poskytnutí nebytových prostor, kterou mezi sebou smluvní strany uzavřely dne 12. 6. 2007. Platnost a účinnost

smlouvy o nájmu a podnájmu nebytových prostor ze dne 8. června 2004, se zároveň tímto ruší.

7. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním smlouvy.
8. Smluvní strany se vzájemně dohodly, že k zajištění uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, v platném znění (zákon o registru smluv) se tímto zavazuje nájemce.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem její podpisy oběma smluvními stranami, účinnosti dnem jejího uveřejnění.

V Brně dne:

V Praze dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

Přílohy:

1. Plánek umístění pronajatých nebytových prostor
2. Výpočet nájemného a stanovení výše podílu na nákladech za služby
3. Předávací protokol