

Nájemní smlouva

Slovanský ústav AV ČR, v. v. i.

adresa: Valentinská 91/1, 110 00 Praha 1,
zastoupený ředitelem Mgr. Václavem Čermákem, Ph.D.
IČ: 68378017

Bankovní spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE], kód banky [REDAKCE]
dále jen „pronajímatel“

a

Ústav pro jazyk český AV ČR, v. v. i.

adresa: Letenská 123/4, 118 51 Praha 1,
zastoupený ředitelem PhDr. Martinem Proškem, Ph.D.
IČ: 68378092

Bankovní spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE], kód banky [REDAKCE]
dále jen „nájemce“

Pronajímatel i nájemce jsou veřejnými výzkumnými institucemi, jejichž zřizovatelem je Akademie věd ČR. Vzhledem k tomu, že pronajímatel je vlastníkem domu ve Valentinské 91/1, v Praze 1 a nájemce má zájem užívat pronajaté prostory k naplnění cílů své hlavní činnosti, dohodly se smluvní strany na uzavření této smlouvy, níže uvedeného znění:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve vlastnictví pronajímatele v domě č. p. 91, který je součástí pozemku parc. č. 45, v katastrálním území Staré Město, obec Praha, umístěné v 1. podzemním a 1., 2. a 6. nadzemním podlaží, o celkové ploše 741,25 m² a podlahové ploše 732,82 m².
2. Jedná se o nebytové prostory:
 - (a) serverovna (2 místnosti, chodbička, WC) o výměře 34,71 m² v 1. podzemním podlaží,
 - (b) chodbička, WC, archiv, pracovna (pod samostatným uzavřením) o celkové výměře 41,47 m² v 1. nadzemním podlaží,
 - (c) 2. nadzemní podlaží o celkové výměře 340,91 m²,
 - (d) 2 pracovny a sklad o celkové výměře 55,39 m² ve 3. nadzemním podlaží,
 - (e) chodba, 2 WC, 6 pracoven, archiv THS o celkové výměře 198,88 m² a kancelář provozáře, dílna, sklad, chodba a příruční sklad (pod samostatným uzavřením) o celkové výměře 61,46 m² v 6. nadzemním podlaží.Rozlohy, popis místností a plány jednotlivých podlaží jsou uvedeny v příloze 1 této smlouvy.
3. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá místnosti uvedené v odstavci 2 s veškerým jejich příslušenstvím a vybavením nájemci, aby je řádně užíval po dobu stanovenou v této smlouvě.
4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním prostor uvedených v odstavci 2 dle ustanovení této smlouvy.

5. Účelem nájmu je užívání místností uvedených v odstavci 2 pro potřeby činnosti nájemce v souladu s jeho zřizovací listinou či jinými základními dokumenty.

II.

Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Nájemní smlouva končí dohodou smluvních stran uplynutím šesti měsíců poté, co budou rozhodnutím zřizovatele přiděleny nájemci adekvátní prostory k činnosti nahrazující prostory, které jsou předmětem této nájemní smlouvy.

III.

Nájemné, úhrada za plnění spojená s užíváním prostor a způsob platby

1. Nájemné se mezi smluvními stranami sjednává ve výši 39 700,- Kč měsíčně (slovy třicet devět tisíc sedm set korun českých). V této částce jsou zahrnuty náklady na údržbu domu, úklid společných prostor, spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, odvod srážkových vod a správa zabezpečení vstupu do budovy.
2. Náklady za spotřebu plynu a elektrické energie v pronajatých prostorách bude hradit nájemce přímo dodavatelům nebo podle stavu příslušných měřidel ve výši nákladů hrazených dodavateli na základě daňového dokladu pronajímatele.
3. Nájemce bude hradit pronajímateli poměrnou část nákladů na vodné a stočné, odvoz komunálního odpadu v poměru podle přepočteného počtu zaměstnanců nájemce v najatých prostorách k celkovému počtu osob v budově. Daňový doklad zpracuje pronajímatel vždy k 31. 12. za uplynulý rok. Pronajímatel může ve vyúčtování stanovit zálohy pro další období.
4. Pro potřeby výpočtu nákladů uvedených v odstavci 3 sdělí nájemce počet zaměstnanců s místem pracoviště v pronajatých prostorách ke dni 30. 6. běžného roku, a to nejpozději do 30. 9. kalendářního roku. Za celkový počet osob v domě se pro účely výpočtu považuje součet osob žijících v bytech za rok a počtu zaměstnanců nájemce i pronajímatele ke dni 30. 6. běžného roku. Pokud nájemce nesdělí pronajímateli počet zaměstnanců s místem pracoviště v najatých prostorách, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat náklady podle posledních známých údajů nebo podle veřejně dostupných údajů.
5. Daňové doklady budou pronajímatelem vystaveny se splatností 14 dnů.
6. Nájemné je splatné vždy k 5. dni v měsíci, za nějž úhrada náleží, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. První nájemné za červenec 2020 uhradí nájemce bezprostředně po podpisu této smlouvy.
7. Jako okamžik zaplacení strany sjednávají den, kdy budou sjednané částky připsány na účet pronajímatele.
8. Pronajímatel je oprávněn každý rok počínaje 1. 1. 2022 upravit nájemné o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem k 30. 6. za předchozí kalendářní rok. Výši upraveného nájemného sdělí pronajímatel nájemci písemně.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel:
 - a) má právo na placení sjednaného nájemného a úhrad za služby ve sjednané době řádně a včas, dle této smlouvy;

- b) má právo vstupu do pronajatých prostor za účelem ověření, zda jsou užívány řádným způsobem, a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám. Je však povinen dohodnout datum vstupu předem s výjimkou náhlých situací, kdy je nezbytné do pronajatých prostor vstoupit bez předchozí dohody např. když hrozí škoda na zdraví či majetku;
- c) má povinnost předat prostory ve stavu způsobilém k jejich užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajatých prostor po dobu nájmu;
- d) odstraní bez zbytečného odkladu závady, které byly nájemcem nahlášený a které brání řádnému užívání pronajatých prostor. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených nájemcem;
- e) v případě, že nájemce nevyklidí pronajaté prostory do 14 dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy a dojde k prodloužení s předáním prostor zpět pronajímateli, je oprávněn prostory otevřít a za přítomnosti svědka je vyklidit, dále pak věci nájemce uskladnit, a to na nebezpečí a náklady nájemce. S tímto postupem nájemce souhlasí a svým podpisem na této smlouvě níže dává pronajímateli plnou moc k takovému jednání;
- f) neodpovídá za věci umístěné v pronajatých prostorách;
- g) má právo pro potřeby účelného využití prostor v rámci budovy iniciovat výměny pronajatých prostor tak, aby nájemce i pronajímatel užívali ucelené části (patra) budovy. Směna by měla být realizována způsobem, aby směňované místnosti odpovídaly pokud možno velikostí, kategorií a rozsahem dosavadního a budoucího užívání. Jedná se především o pracovny a sklad ve 3. nadzemním podlaží, které užívá na základě této smlouvy nájemce, výměnou za kanceláře v 6. nadzemním podlaží, které využívá pronajímatel.

2. Nájemce:

- a) je oprávněn po dobu trvání této smlouvy užívat najaté prostory pouze v souladu s jejich účelem;
- b) je povinen najaté prostory řádným způsobem udržovat a provádět jejich běžnou údržbu a drobné opravy na své náklady. Vzhledem k tomu, že se jedná o historické interiéry, je třeba dodržovat při údržbě postupy, při kterých nebudou historické prvky poškozeny; za běžnou údržbu se považuje zejména pravidelná výmalba, opravy vnitřních povrchů zdí, stropů a podlah, výměna či opravy nášlapných vrstev podlah, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, výměna vypínačů, zásuvek, svítidel či zdrojů světla bez ohledu na výši nákladů v jednotlivém případě nebo v souhrnu;
- c) je povinen platit sjednané nájemné a úhradu za služby řádně a včas dle ustanovení této smlouvy;
- d) není jakkoliv oprávněn provádět stavební úpravy, měnit konstrukci nebo charakter najatých prostor, tj. neprovádět žádné podstatné změny, a to ani na svoje náklady, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Žádost o souhlas musí obsahovat popis stavební úpravy včetně technické dokumentace, návrh na způsob odepisování a vypořádání technického zhodnocení předmětu nájmu při ukončení nájmu;
- e) není oprávněn přenechat najaté prostory jiné osobě k užívání;
- f) je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v najatých prostorách, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která takto vznikla, a to v plné výši;

- g) odpovídá za všechny škody vzniklé v souvislosti s provozem v najatých prostorách;
 - h) je povinen ke dni skončení nájmu předat najaté prostory pronajímateli vymalované dle pokynů pronajímatele, vyklizené a uklizené a ve stavu, v jakém prostory převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Škody způsobené nájemcem budou pronajímateli uhrazeny nebo odstraněny na náklady nájemce;
 - i) je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení termínu prohlídku najatých prostor za účelem ověření, zda jsou užívány řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám;
 - j) je povinen dodržovat domovní řád a pravidla slušného občanského soužití a zajistit, aby tuto povinnost dodržovali zaměstnanci i další osoby, které se v najatých prostorách zdržují.
 - k) nájemce je povinen umožnit výměnu pronajatých prostor tak, aby nájemce i pronajímatel užívali ucelené části (patra) budovy. Pronajímatel vypracuje a předá nájemci písemný návrh na výměnu, který bude obsahovat specifikaci směřovaných místností, návrh způsobu stěhování, harmonogram a financování nutných nákladů se stěhováním spojených. Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, musí být směna realizována do šesti měsíců od data předání písemného návrhu na výměnu. Stěhování bude realizováno na základě podpisu dodatku k této smlouvě oběma smluvními stranami.
3. Osobou odpovědnou za stranu pronajímatele pro hlášení závad a nutných oprav je vedoucí THS [REDAKCE], která bude jejich odstranění koordinovat s osobou nájemce k tomu určenou: vedoucí ETO [REDAKCE]. Hlášení lze provést telefonicky na výše uvedená čísla, ale současně je nutné zaslat písemné oznámení na uvedenou elektronickou adresu.

V. Skončení nájmu

1. Nájem končí zejména písemnou dohodou stran, popřípadě zánikem nájemce.
2. Nájem může být ukončen rovněž výpovědí některou ze smluvních stran z důvodů uvedených v občanském zákoníku, a to s výpovědní dobou 3 měsíce ode dne doručení písemné výpovědi druhé straně.
3. Kterákoliv ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět také bez uvedení důvodu, a to s výpovědní dobou 24 měsíců. Výpovědní doba v takovém případě začne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Strana podávající výpověď je povinna o takovém záměru předem informovat svého zřizovatele, a to prostřednictvím Majetkové komise AV ČR, jako pomocného orgánu Akademické rady AV ČR.
5. Nájemce je povinen v den skončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a odevzdat pronajímateli uklizené a zároveň s příslušenstvím, které od pronajímatele převzal, tj. zejména vybavením a zařízením, klíči od všech uzamykatelných prostor. Ve vyklizených pronajatých prostorách se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by si nájemce činil dodatečně nárok.

VI. Ostatní ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem v platném znění.
2. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku a jeden výtisk obdrží Akademie věd ČR jako zřizovatel obou smluvních stran.
3. Práva a povinnosti pronajímatele přecházejí na nového vlastníka nemovitosti.
4. Písemnosti se doručují doporučenou poštou nebo kurýrem na adresu uvedenou v záhlaví. Za den doručení se považuje den přijetí zásilky, odmítnutí zásilky, nebo den jejího uložení na poště.
5. Tato smlouva nabývá platnosti ke dni jejího podpisu oběma stranami a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv.
6. Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, musí být schváleny a podepsány všemi stranami.
7. Pronajímatel je osobou povinnou podle zákona č. 340/2015 Sb. a z toho důvodu musí být tato smlouva uveřejněna v registru smluv, toto uveřejnění zajistí pronajímatel, a to v zákonné lhůtě.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak jednostraně nevýhodných podmínek. Tyto skutečnosti potvrzují pak smluvní strany svým podpisem.
9. Uzavření této nájemní smlouvy projednala dozorčí rada pronajímatele, která udělila předchozí písemný souhlas dne 9. 6. 2020, i dozorčí rada nájemce, která udělila předchozí písemný souhlas dne 24. 6. 2020.

V Praze dne 25. 6. 2020

Pronajímatel

Nájemce