**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR**

**Českomoravská provincie Římské unie řádu sv. Voršily**

IČ 00408263, se sídlem Praha 1, Ostrovní 139/11, PSČ 110 00, zastoupená paní xxxxxxxxxxxx, provinciální představenou

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**Endokrinologický ústav**

IČ 00023761, se sídlem Národní 8, Praha 1, zastoupená xxxxxxxxxxxxx, ředitelkou ústavu

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jen „**Smluvní strany**“)

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění vzájemně uzavírají tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:

1. pozemku par. č. **par. č. 945/1** (dále jen „**Pozemek**“);
2. budovy č.p. **139** nacházející se na Pozemku (je jeho součástí) na adrese **Ostrovní 11/139** (dále jen „**Budova**“); vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 591, pro katastrální území Nové Město, obec Praha, část obce Nové Město.

1. Předmětem nájmu na základě této Smlouvy jsou níže uvedené prostory v Budově:

**č.p.139 v 2.NP – sklady m.č. 160 (17,5 m2), 162 (9,3 m2) a 163 (22,9 m 2)**

(dále jen „**Předmětné prostory**“).

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Předmětné prostory do dočasného užívání formou nájmu a Nájemce touto Smlouvou Předmětné prostory přijímá a zavazuje se platit Pronajímateli nájemné na základě této Smlouvy.
2. Nájemce má právo užívat i společné prostory Budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod Předmětných prostor.

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem této Smlouvy jsou Předmětné prostory v **2. NP** Budovy tak, jak jsou tyto blíže specifikovány v plánku, který tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy, přičemž výměra Předmětných prostor činí **49,70** **m2**.
2. Nájemce se zavazuje platit za užívání Předmětných prostor Nájemné ve smluvené výši. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy vady, které by bránily řádnému užívání Předmětných prostor. Nájemce prohlašuje, že je mu znám technický stav Předmětných prostor a dále prohlašuje, potvrzuje, že zařízení Předmětných prostor je ve funkčním stavu, způsobilém ke sjednanému účelu nájmu.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá Nájemci Předmětné prostory k užívání jako skladové prostory.

IV.

Doba nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá se na dobu určitou a to na dobu ode dne **1. října 2020** do dne **30. září 2021** (dále jen „**Doba nájmu**“).

V.

Předání a převzetí Předmětných prostor

1. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel zpřístupní Nájemci Předmětné prostory tak, aby je mohl Nájemce od počátku Doby nájmu řádně užívat (dále jen „**Den převzetí**“).
2. Ke dni skončení nájmu na základě této Smlouvy je Nájemce povinen předat Předmětné prostory zpět Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Smluvní strany dále sjednávají, že není-li dohodou Smluvních stran určeno jinak, je Nájemce před předáním Předmětných prostor zpět Pronajímateli povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajistit odborné provedení následujících prací v Předmětných prostorách:
3. řádné vyklizení všech věcí a zařízení ve vlastnictví Nájemce;
4. řádný celkový úklid Předmětných prostor;
5. odstranění veškerých změn provedených v Předmětných prostorách Nájemcem; nedohodnou-li se smluvní strany jinak;
6. V případě, že Nájemce ke dni skončení nájmu nepředá Pronajímateli Předmětné prostory ve stavu odpovídajícímu podmínkám v této Smlouvě stanoveným, je Pronajímatel oprávněn do Předmětných prostor vstoupit a veškeré věci v nich se nacházející nechat na náklady Nájemce vyklidit.

VI.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje hradit, počínaje dnem počátku Doby nájmu Pronajímateli za užívání Předmětných prostor nájemné ve výši **18 727 Kč** (slovy: osmnáct tisíc sedm set dvacet sedm korun českých) **kvartálně** **(3 měsíce) zpětně** (dále jen „**Nájemné**“). Nájemce se zavazuje Nájemné za dané 3 měsíce uhradit vždy do 10. dne prvního měsíce po ukončení kvartálu, za který Nájemné hradí.
2. Za účelem úhrady Nájemného Pronajímatel Nájemci vystaví fakturu, které budou zasílány elektronickou poštou na adresu [**fakturace@endo.cz**](mailto:fakturace@endo.cz).
3. Jakákoli platba podle této Smlouvy se považuje za řádně uskutečněnou v době, kdy je příslušná částka v plné výši připsána na bankovní účet Pronajímatele.

VII.

Další závazky Nájemce

1. Kromě ostatních závazků Nájemce uvedených v této Smlouvě se tímto Nájemce zavazuje, že:
2. bude zacházet s Předmětnými prostorami s řádnou péčí;
3. bude užívat Předmětné prostory v souladu s účelem, jak je uveden v ustanovení článku III této Smlouvy;
4. nebude provádět žádné stavební úpravy ani změny Předmětných prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
5. bude na vlastní náklady udržovat Předmětné prostory po celou Dobu nájmu včetně výtvarného provedení a vybavení Předmětných prostor, jakož i nosnou konstrukci Budovy, jež tvoří Předmětné prostory, a veškeré výlučné únikové komunikace pro případ požáru pokud tvoří Předmětné prostory nebo jiné nouzové situace v dobrém stavu a důkladně opravené, obnovené a udržované s dobrým vnějším vzhledem, výzdobou a v čistém stavu s vyčištěnými skly uvnitř i vně Předmětných prostor;
6. umožní Pronajímateli a jiným osobám zmocněným Pronajímatelem po předchozím upozornění v dostatečném časovém předstihu vstup do Předmětných prostor za účelem jejich prohlídky, kontroly a údržby technických zařízení a ke zjištění, jakým způsobem jsou Předmětné prostory užívány a v jakém jsou stavu. Pronajímatel se zavazuje maximálně šetřit nerušený výkon práva nájmu a provozování činnosti Nájemce. V případě nepřítomnosti Nájemce v Předmětných prostorách je Pronajímatel v případě hrozící či vzniklé škody oprávněn zjednat si sám přístup do Předmětných prostor za účelem zamezení či odstranění škod. Pronajímatel je povinen počínat si v Předmětných prostorách tak, aby nedošlo nad míru nezbytnou k poškození majetku Nájemce. Pronajímatel je rovněž povinen neprodleně informovat Nájemce o vstupu do Předmětných prostor;
7. aniž by tím byl dotčen jakýkoli jiný závazek Nájemce, pak do jednoho měsíce po upozornění Pronajímatele o závadném stavu Předmětných prostor, za který Nájemce dle ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě odpovídá (nebo okamžitě v případě nouzové situace), odstraní takové závady na vlastní náklady a odpovědnost;
8. bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nepřenechá do podnájmu Předmětné prostory ani jejich část třetí osobě;
9. bude-li tato Smlouva z jakéhokoli důvodu ukončena, pak bude Nájemce povinen bezodkladně a na vlastní náklady uvést Předmětné prostory do stavu, v němž byly ke Dni převzetí s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak. Pokud Nájemce Předmětné prostory neuvede do stavu, jak je výše uvedeno, pak má Pronajímatel právo příslušné práce provést a veškeré prokázané a účelně vynaložené náklady a výdaje Pronajímateli takto vzniklé budou Nájemci vyúčtovány daňovým dokladem se splatností alespoň patnáct (15) dní ode dne jeho doručení Nájemci;
10. bude hradit Nájemné a jiné peněžité závazky na základě této Smlouvy řádně a včas, přičemž je oprávněn započíst na tyto závazky své pohledávky vůči Pronajímateli bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

VIII.

Další závazky Pronajímatele

1. Kromě ostatních závazků Pronajímatele uvedených v této Smlouvě se tímto Pronajímatel zavazuje, že:
2. zajistí klidné a nerušené užívání Předmětných prostor Nájemcem. Pronajímatel má právo provádět práce v jiných částech Budovy za předpokladu, že tím neomezí Nájemce ve využívání Předmětných prostor. Nájemce má v případě provádění prací Pronajímatelem v jiných částech Budovy, které Nájemce omezí v užívání Předmětných prostor, právo na odpovídající slevu z Nájemného;
3. poskytne Nájemci, jeho zaměstnancům, zástupcům, návštěvníkům a zákazníkům volný a nepřetržitý přístup do Předmětných prostor;
4. po celou Dobu nájmu pojistí Budovu na částku odpovídající tržní hodnotě Budovy;
5. bude řádně provádět předepsané revize a technické prohlídky technických zařízení, instalací, zařízení, spalinových cest a mobiliáře, u nichž se toto vyžaduje v souladu s právními předpisy;
6. v případě, že Pronajímatel bude zvažovat převod vlastnictví Předmětných prostor na třetí osobu, zavazuje se, že před takovým převodem Pronajímatel vyrozumí zájemce o nabytí vlastnictví k Předmětným prostorům o existenci a povinnostech Pronajímatele dle této Smlouvy, které nestanoví občanský zákoník.

IX.

Porušení povinností a ukončení Smlouvy

1. V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného či jakýchkoli jiných plateb na základě této Smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do pěti (5) dnů ode dne jejího písemného uplatnění ze strany Pronajímatele. V případě prodlení Pronajímatele v délce převyšující 15 dnů s jeho povinnostmi na základě této smlouvy, které brání Nájemci v řádném výkonu nájemního práva podle této smlouvy, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z kvartálního Nájemného za každý den prodlení.

1. Smluvní strany sjednávají, že úhradou smluvní pokuty není dotčeno oprávnění Pronajímatele požadovat úhradu náhrady škody v plné výši a dále zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši.
2. Nájem Předmětných prostor na základě této Smlouvy může být ukončen uplynutím Doby nájmu, písemnou dohodou Smluvních stran či výpovědí Smlouvy z důvodů uvedených v tomto článku Smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn ukončit platnost této Smlouvy výpovědí z výpovědního důvodu uvedeného v § 2309 pod písmenem b) občanského zákoníku, a to s výpovědní dobou v délce trvání dvou (2) kalendářních měsíců, která počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém bude výpověď doručena Nájemci.
4. Nájemce je oprávněn ukončit platnost této Smlouvy výpovědí výhradně z některého z níže uvedených důvodů, a to s výpovědní dobou, která skončí k poslednímu dni měsíce, ve kterém byla výpověď doručena Pronajímateli, přičemž konkrétní důvod výpovědi musí být ve výpovědi uveden:
5. Předmětné prostory se bez zavinění Nájemce stanou nezpůsobilými ke smluvenému užívání po dobu delší než třicet (30) dnů;
6. Pronajímatel bude v prodlení s plněním závazků na základě Smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc;
7. Pronajímatel bude hrubě porušovat své povinnosti stanovené v této Smlouvě.
8. Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že Nájemce je oprávněn výpovědní důvody uvedené v ustanovení článku IX. odst. 5 této Smlouvy uplatnit pouze tehdy, byl-li Pronajímatel na porušení příslušné povinnosti Nájemcem písemně upozorněn oznámením zaslaným formou doporučeného dopisu na adresu sídla Pronajímatele a nezjednal-li Pronajímatel nápravu ani v dodatečné lhůtě stanovené Nájemcem v tomto oznámení, přičemž tato dodatečná lhůta musí činit alespoň deset (10) pracovních dnů ode dne řádného doručení tohoto oznámení Pronajímateli.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré případné spory vyplývající ze Smlouvy budou rozhodovány soudem podle adresy sídla Pronajímatele.
2. Tato Smlouva je sepsána ve dvou (2) vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.
3. Tato Smlouva je uzavřena písemně. Dodatky a změny Smlouvy lze činit výhradně písemnou formou, formou číslovaných a smluvními stranami podepsaných dodatků.
4. Smluvní strany sjednávají, že doručovací adresou pro zasílání jakýchkoli písemností na základě této Smlouvy jsou adresy Smluvních stran uvedené v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strany dále sjednávají, že písemnost je doručena, jakmile ji druhá Smluvní strana převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí zásilky. Doporučené zásilky nebo zásilky určené do vlastních rukou adresáta se považují za doručené pátým dnem po jejich předání držiteli poštovní licence.
5. Pro případ, že některé ustanovení této Smlouvy je neplatné, neúčinné nebo neproveditelné nebo se takovým stane, není tím v ostatním dotčena platnost, účinnost nebo proveditelnost Smlouvy; strany nahradí neplatná neúčinná nebo neproveditelná ustanovení takovými platnými účinnými nebo proveditelnými ustanoveními, která se nejvíce blíží účelu neplatných, neúčinných nebo neproveditelných ustanovení.
6. Tato Smlouva představuje konečné a úplné ujednání Smluvních stran ve vztahu k předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerou příslušnou korespondenci, memoranda, jednání či jiná sdělení nebo dokumenty. Veškeré změny, dodatky, vypuštění nebo nahrazení této Smlouvy nebo kterýchkoli jejich podmínek nabývají platnosti pouze, jsou-li vyhotoveny v písemné podobě na jedné a téže listině a opatřeny podpisem obou Smluvních stran či jejich zástupců.
7. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této smlouvy se neuplatní následující ustanovení občanského zákoníku: § 2223, § 2254 odst. 2 poslední věta, § 2311 a § 2315. Postup dle ustanovení § 1757 odst. 2 občanského zákoníku, tj. možnost zachycení ujednání v potvrzení jedné smluvní strany s účinky uzavřené smlouvy se vylučuje. Aplikace ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku se vylučuje. Jakákoliv odpověď s dodatkem či odchylkou nemá účinky přijetí nabídky. Tato Smlouva vyjadřuje úplný obsah smlouvy. Aplikace jakýchkoliv obchodních podmínek kterékoliv ze Smluvních stran se v plném rozsahu vylučuje. Smluvní strany prohlašují, že neopomněly ve Smlouvě ujednat žádné další náležitosti, jež by měly být ve Smlouvě ujednány. V otázkách neupravených se práva a povinnosti Smluvních stran řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem. Neexistují žádná další vedlejší smluvní ujednání, kterými by Smluvní strany měly být vázány, resp. taková případná ujednání se uzavřením této Smlouvy zrušují. Smluvní strany se vzdávají práva na neúměrné krácení ve smyslu § 1793 a násl. občanského zákoníku.
8. Při skončení nájmu není Pronajímatel povinen se s Nájemcem vyrovnat ohledně zhodnocení Předmětných prostor, s čímž Nájemce výslovně souhlasí a Nájemce tedy nebude mít vůči Pronajímateli nárok na jakékoli plnění či náhradu v souvislosti s jakýmikoli změnami v Předmětných prostorách či jejich technickým zhodnocením v důsledku činnosti Nájemce.
9. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – specifikace Předmětných prostor

1. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, a že nebyla podepsána v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V **Praze** dne **24.9.2020**

Pronajímatel

**Českomoravská provincie Římské unie řádu sv. Voršily**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

xxxxxxxxxxxxxxxx

provinciální představená

Nájemce

**Endokrinologický ústav**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

xxxxxxxxxxxxxxxx

ředitelka ústavu