**Nájemní smlouva**

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Název: **Ústav informatiky AV ČR, v. v. i.**

sídlo: Pod Vodárenskou věží 271/2, 182 07 Praha 8

IČO: 67985807

DIČ: CZ 67985807

zastoupen: prof. Ing. Emilem Pelikánem, CSc., ředitelem

zapsán v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

(dále jen „pronajímatel“)

**a**

Název: **Filosofický ústav AV ČR, v. v. i.**

sídlo: Jilská 361/1, 110 00 Praha 1

IČO: 67985955

zastoupen: PhDr. Ondřejem Ševečkem, Ph.D., ředitelem

zapsán v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

(dále jen „nájemce“ a společně pak „smluvní strany“)

Pronajímatel i nájemce jsou veřejnými výzkumnými institucemi, jejichž zřizovatelem je Akademie věd České republiky (dále jen „Akademie věd ČR“). Vzhledem k tomu, že pronajímatel je vlastníkem níže specifikované nemovitostia nájemce má zájem v objektu vykonávat vědeckou činnost, dohodly se smluvní strany na uzavření této smlouvy, níže uvedeného znění:

**I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, pozemku p. č. 1333/15, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 271, jiná stavba, to vše v k. ú. Libeň (730891), obec Praha, zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 1370 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Pronajímatel přenechává k dočasnému užívání nájemci nebytové prostory v nemovitosti specifikované v odst. 1. 1. tohoto článku na adrese Pod Vodárenskou věží č. 271/2, Praha 8 – Libeň (dále jen „objekt“). Předmětné nebytové prostory se nachází ve IV. nadzemním podlaží budovy B, jedná se o kancelářské místnosti č. 411 o velikosti 17,5 m2 a č. 427 o velikosti 12,30 m2.

Mimo výše uvedené části nebytového prostoru je nájemce oprávněn užívat rovněž společné prostory – přilehlou chodbu, kuchyňku, toalety, osobní výtah.

Prostory, které tvoří předmět nájmu a jsou specifikovány v odst. 1.1. a 1.2. tohoto článku, jsou vyznačeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

1. Nájemce se za užívání předmětu nájmu zavazuje platit pronajímateli nájemné.

**II.**

**Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání výhradně za účelem realizace hlavní činnosti nájemce, odpovídající zápisu v Rejstříku veřejných výzkumných institucí, tj. „Vědecký výzkum v oblasti filosofie a příbuzných humanitních disciplín, zejména logiky, klasických a medievistických studií, komeniologie, teorie vědy a globálních studií. FLÚ přispívá ke zvyšování úrovně poznání a vzdělanosti a k využívání výsledků vědeckého výzkumu v praxi. Vydává vědecké publikace, poskytuje vědecké posudky. Ve spolupráci s vysokými školami uskutečňuje doktorské studijní programy. Pořádá domácí i mezinárodní vědecká setkání, konference a semináře. Úkoly realizuje samostatně i ve spolupráci s vysokými školami a dalšími vědeckými a odbornými institucemi.“
2. Nájemce je oprávněn umístit informační tabuli, upozorňující na jeho činnost na informačním panelu, umístěném u hlavního vchodu do objektu. Formát informační tabule musí odpovídat používanému informačnímu systému a podléhá předchozímu souhlasu pronajímatele.

**III.**

**Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2021 do 31.12. 2025.
2. Předání a převzetí předmětu nájmu bude provedeno na základě předávacího protokolu sepsaného a podepsaného ke dni……….. Předávací protokol tvoří přílohu č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Předávací protokol bude mimo jiné obsahovat popis stavu předávaných prostor a soupis vybavení.

Od chvíle předání přechází odpovědnost za pronajaté prostory a jejich vybavení plně na nájemce. Za případné škody na movitém majetku nájemce v důsledku vnějších okolností souvisejících s provozem objektu nese odpovědnost pronajímatel, který prohlašuje, že má pro tyto případy sjednáno příslušné pojištění (např. požár, vytopení apod.)

1. Obě smluvní strany prohlašují, že pronajímané prostory jsou způsobilé pro sjednaný účel nájmu.

**IV.**

**Nájemné, jistota a platby s nájmem související**

1. Nájem byl dohodou smluvních stran sjednán ve výši **2 265,-** Kč/měsíc. Nájemné je v souladu s ust. § 56a, zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, plněním osvobozeným od daně, a ke sjednané výši nájemného tak nebude připočtena daň z přidané hodnoty („DPH“).
2. Nájem za vybavení DDHM (nábytek a křesla dle předávacího protokolu) byl dohodou sjednán na částku **339,-** Kč/měsíc. Nábytek byl pořízen v r. 2016, jeho životnost je uvažována po dobu 10ti let od data pořízení.
3. Nájemné bude nájemcem hrazeno na základě faktury, která musí splňovat náležitosti řádného daňového dokladu.
4. Pronajímatel vystaví a doručí nájemci fakturu vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který má být nájemné uhrazeno. Splatnost faktury je sjednána ve lhůtě 14 (čtrnáct) kalendářních dnů ode dne doručení faktury nájemci.
5. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně, počínaje rokem 2022, zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy k 31. 12. předchozího roku. Za základ pro první výpočet bude považována výše sjednaných plateb ke dni podpisu této smlouvy. Pro každé následující zvýšení bude použita výše sjednaných plateb (zvýšeného o provedenou indexaci) z předchozího kalendářního roku. Úpravu výše sjednaných plateb pronajímatel uskuteční písemným oznámením zaslaným nájemci, přičemž změna se stane účinnou od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení nájemci. Oznámení se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje hradit prokazatelné náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a to náklady za dodávky elektrické energie, tepla a teplé vody, vodné a stočné. Tyto náklady budou účtovány následovně:
7. elektrická energie na základě skutečné fakturace dodavatele v poměru pronajímané plochy/celkové užívané plochy.
8. teplo a teplá voda v poměru pronajímané plochy/celkové vytápěné plochy.
9. vodné a stočné dle přepočtu na základě skutečné fakturace dodavatele. Přepočet bude stanoven v poměru počtu zaměstnanců nájemce k celkovému počtu zaměstnanců v objektu pronajímatele. Počet zaměstnanců bude uveden v předávacím protokolu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, přičemž bude upřesňován v každém dalším roce nájmu a to vždy k 1. 1. daného roku. Změnu počtu pracovníků budou smluvní strany považovat za řádnou změnu přílohy č. 2.
10. svoz odpadu bude vyúčtován na základě skutečné fakturace dodavatele, přepočet bude stanoven v poměru počtu zaměstnanců nájemce k celkovému počtu zaměstnanců v objektu pronajímatele.
11. Náklady za dodávky elektrické energie, vodné a stočné, vyúčtované dle odst. 4. 6. tohoto článku, budou nájemcem hrazeny na základě faktury vystavené pronajímatelem, která musí splňovat náležitosti řádného daňového dokladu. Spolu s těmito náklady bude vždy fakturována i paušální částka ve výši **200,-** Kč (slovy: dvě stě korun českých) /měsíc za spotřebovanou elektrickou energii a topení společných prostor.
12. Pronajímatel vystaví a doručí nájemci fakturu vystavenou dle odst. 4. 6. tohoto článku vždy nejpozději do konce kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za který je provedeno vyúčtování. Splatnost faktury je sjednána ve lhůtě 14 (čtrnáct) kalendářních dnů ode dne doručení faktury nájemci.

**V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s podmínkami této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu trvání této smlouvy se zdržet veškerých zásahů do předmětu nájmu, které by nájemci znemožnily předmět nájmu řádně užívat.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, přičemž si bude počínat tak, aby zabránil vzniku škod a byly dodržovány veškeré obecně závazné předpisy požární ochrany, ochrany zdraví při práci, předpisy o ochraně životního prostředí, jakož i další obecně platné právní předpisy. Dále se zavazuje dodržovat veškerá opatření stanovená pronajímatelem, zejména pak platné požární a poplachové směrnice.
3. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dále podnajmout, či přenechat předmět nájmu   
   do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Rovněž není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy či změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

V případě, že pronajímatel udělí nájemci písemný souhlas s prováděním stavebních úprav či změn, uzavře současně s nájemcem dohodu o způsobu vypořádání technického zhodnocení předmětu nájmu při ukončení nájmu; současně vystaví nájemci souhlas s odpisováním technického zhodnocení provedeného na majetku pronajímatele.

1. Pronajímatel není povinen souhlas dle čl. V., odst. 5.3. této smlouvy udělit.
2. Nájemce je povinen, po předchozí vzájemné dohodě, umožnit zástupci pronajímatele v obvyklé provozní době, tak aby nebyla podstatně narušena činnost nájemce, vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a dodržování účelu jeho užívání. V případě naléhavé potřeby (havárie, mimořádná událost, apod.) vstup do předmětu nájmu umožní i mimo provozní dobu. Pro tento účel předá nájemce pronajímateli v zapečetěné obálce klíče od předmětu nájmu pro uložení ve vrátnici objektu. Použití tohoto klíče bude možno pouze v mimořádném případě, o kterém bude sepsán protokol. Klíč bude po kontrole prostor nájemcem opět zapečetěn.
3. V případě, že ze strany pronajímatele bude nezbytné provést stavební, či jiné práce, které by mohly nepříznivě ovlivnit nerušené užívání předmětu nájmu a jejichž nutnost nebyla ke dni uzavření této smlouvy pronajímateli známa, zavazují se smluvní strany poskytnout si veškerou potřebnou součinnost a takové práce provádět ve vzájemně odsouhlaseném termínu.
4. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou způsobí na předmětu nájmu sám, případně osoby s ním spolupracující, nebo jiné osoby, kterým nájemce umožní do předmětu nájmu přístup nebo jeho užívání. Případnou takto vzniklou škodu, je nájemce povinen pronajímateli bez zbytečného odkladu nahradit. Nájemce prohlašuje, že pro tento případ má sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu.
5. Nájemce je dále povinen neprodleně informovat pronajímatele o vzniku jakékoliv škody   
   v prostorách předmětu nájmu telefonicky na linku xxxx (Ing. Xxxxx xxxxxxx), příp. xxxx (xxxx xxxxx) a současně písemným oznámením na elektronickou adresu xxxxx[xxx@xx.xxx.xx](mailto:xxx@xx.xxx.xx), xxxxx@xx.xxx.xx.
6. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady veškerá případná rozhodnutí, závazná stanoviska, povolení a jiná vyjádření příslušných orgánů a úřadů, nezbytná pro sjednaný účel užití předmětu nájmu a tyto na vyžádání předložit pronajímateli k nahlédnutí. V případě, že bude pronajímateli uložena sankce, resp. pokuta příslušným orgánem nebo úřadem v důsledku porušení tohoto závazku nájemce, je nájemce povinen takto vzniklou škodu pronajímateli nahradit.
7. Nájemce nese náklady na běžnou údržbu předmětu nájmu. Běžnou údržbou se rozumí udržování a čištění předmětu nájmu včetně zařízení a vybavení předmětu nájmu, které se obvykle při užívání provádí. Jedná se zejména o případné malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení předmětu nájmu ve funkčním stavu.
8. Nájemce je povinen nahlásit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které zajišťuje pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.

**VI.**

**Zánik nájmu**

* 1. Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
  2. Tato smlouva může být ukončena rovněž výpovědí některou ze smluvních stran s výpovědní dobou 3 měsíce ode dne doručení písemné výpovědi druhé straně z těchto důvodů:

6.2.1. Pronajímatelem pokud:

1. nájemce užívá i přes písemnou výzvu k nápravě předmět v rozporu s ustanovením této smlouvy, nebo
2. nájemce je bezdůvodně o více než 30 dní v prodlení s placením nájemného a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné 10ti denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě, nebo
3. nájemce přenechá předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele, nebo
4. nájemce provádí stavební úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele, nebo
5. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání řádnému užívání předmětu nájmu.

6.2.2. Nájemcem pokud:

1. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, nebo
2. předmět nájmu se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý pro sjednaný účel   
   a pronajímatel ani po písemné výzvě nezjedná do 90 dnů nápravu, nebo
3. pronajímatel neplní povinnosti stanovené touto smlouvou, a tento závadný stav neodstraní ani do 90 dnů od písemné výzvy nájemce, nebo
4. předmět nájmu nebude podle uvážení nájemce dále dostatečný pro jeho činnost.
   1. 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.

* 1. Strana podávající výpověď je povinna o takovém záměru předem informovat svého zřizovatele – Akademii věd ČR, a to prostřednictvím Majetkové komise AV ČR, jako pomocného orgánu Akademické rady AV ČR.
  2. Smluvní strany nejsou oprávněny požadovat přiměřené odstupné ve smyslu ust. § 2223 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

**VII.**

**Ostatní ujednání**

* 1. Po ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a odevzdat jej pronajímateli. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán smluvními stranami předávací protokol.

Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý i započatý den prodlení s řádným předáním předmětu nájmu.

* 1. Nájemce předá ke dni ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy předmět nájmu zpět pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak. V případě, že tuto svou povinnost nájemce nesplní, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uskladnit a to vše na náklady nájemce.
  2. Smluvní strany se dohodly, že v pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že jakékoli písemné oznámení či podání bylo řádně doručeno druhé smluvní straně třetím dnem po uložení zásilky u oprávněného provozovatele poštovních služeb. Platným je i doručení do datové schránky druhé smluvní strany.

**VIII.**

**Závěrečná ujednání**

* 1. Pokud jakýkoli závazek z této smlouvy, či jakékoli její ustanovení je nebo se stane neplatným, nevymahatelným či zdánlivým, pak taková neplatnost, nevymahatelnost nebo zdánlivost nemá vliv na ostatní ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují bezodkladně nahradit neplatný, nevymahatelný, zdánlivý závazek takovým novým platným, vymahatelným a nikoli zdánlivým závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.
  2. V provozních záležitostech souvisejících s pronájmem bude za nájemce jednat, e-mail: xxxxxxxx@xxx.xxx.cz. tel. xxxxxxxxx.
  3. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, označenými a číslovanými vzestupnou řadou, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Změna této smlouvy v jiné než písemné formě je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
  4. Smluvní strany jsou v souladu s ust. § 2 odst. 1 písm. e) zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, subjektem povinným uveřejňovat uzavřené soukromoprávní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že splnění této povinnosti v zákonem stanovené lhůtě zajistí pronajímatel*.*
  5. Tato smlouva nabývá platnosti uzavřením, tzn. dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti pak nabývá dnem zveřejnění v registru smluv. Oznámení o splnění povinnosti, včetně kopie potvrzení o zveřejnění této smlouvy, jakož i případných navazujících právních dokumentů, bude nájemci zasláno na elektronickou adresu nejpozději do 2 pracovních dní od uveřejnění v registru smluv.
  6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4(čtyřech) stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží 2(dva) stejnopisy a nájemce obdrží 2(dva) stejnopisy.
  7. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že si smlouvu řádně zvážily, její celý text přečetly a pochopily a že ji uzavírají o své vůli. Rovněž prohlašují, že tato smlouva představuje úplnou dohodu mezi nimi ohledně předmětu smlouvy a nechybí jí jakákoli náležitost, kterou by některá ze smluvních stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této smlouvy.

Přílohy: č. 1 Plán pronajímaných prostor

2 Předávací protokol

V Praze dne: 22.12.2020 V Praze dne:

Pronajímatel Nájemce

….….……………………….……… ..….……………………….………

prof. Ing. Emil Pelikán, CSc. PhDr. Ondřej Ševeček, Ph.D.

ředitel ředitel