

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

**Husova7 s.r.o.** IČ: 275 98 730

se sídlem: Praha 4 - Nusle, Na Bučance 1704/11a, PSČ 140 00

zastoupena: jednatelem, panem Ing. Pavlem Popiolkem

[redacted]  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 117935  
na straně jedné jako **pronajímatel** (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

[redacted]  
na straně druhé jako **nájemce** (dále jen nájemce)

tuto

## **S m l o u v a**

**o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „smlouva“)**

dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“)

### **Čl. I**

#### **Předmět smlouvy**

- 1.1. Touto nájemní smlouvou o nájmu prostoru sloužícího k podnikání se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci prostor sloužící k podnikání, specifikovaný v čl. 2 odst. 2.2. této smlouvy níže k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje za to pronajímateli platit sjednané nájemné.

### **Čl. 2.**

#### **Předmět nájmu**

- 2.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 197, jehož součástí je budova č. p. 241, na adrese Praha 1 - Staré Město, Husova 241/7, PSČ 110 00, kat. území Staré Město, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 140 pro k.ú. Staré Město. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 140 pro k.ú. Staré Město je přílohou č. 1 této smlouvy.
- 2.2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání nacházející se v 2. NP shora uvedené budovy, o celkové ploše 90,8 m<sup>2</sup>, které jsou označeny žlutou barvou s číslem 5 v plánu tvořícím přílohu č. 2 této smlouvy – Plánek prostor (dále jen „prostor sloužící podnikání“ nebo „předmět nájmu“).

### **Čl.3**

#### **Počátek a doba nájmu**

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1.1.2021 do 31.12.2025.
- 3.2. V případě, že nájemce nejpozději tři (3) měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu doručí pronajímateli oznámení o tom, že má zájem na prodloužení této smlouvy, zavazují se strany v dobré víře k vzájemnému jednání o uzavření dodatku k této smlouvě o prodloužení nájmu. V případě, že se smluvní strany na podmínkách prodloužení nájmu domluví, sepiší písemný dodatek k této smlouvě, jehož obsahem bude ujednání o prodloužení doby nájmu.

### **Čl. 4**

#### **Skončení nájmu**

- 4.1. Nájem sjednaný touto smlouvou na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou smluvních stran nebo výpovědí ze zákonem stanovených důvodů.
- 4.2. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby mj. v těchto případech:
- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel nebo nemohl předvídat, nebo
  - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání a toto porušení nenapraví do splatnosti příštího nájemného nebo v případech stanovených v čl. 9.4 této smlouvy.
- 4.3. Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby v těchto případech:
- a) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
  - b) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - c) porušuje-li pronajímatel své povinnosti vůči nájemci a porušení nenapraví ani ve lhůtě patnácti (15) dnů od doručení písemné výzvy nájemce ke zjednání nápravy.
- 4.4. Výpovědní doba je tři (3) měsíce a počítá se od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. V případě, že je nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání a toto porušení nenapraví do splatnosti dalšího nájemného, činí výpovědní lhůta jeden (1) měsíc. Výpověď se považuje za doručenou dnem převzetí výpovědi druhou stranou nebo dnem vrácení nedoručené zásilky, která byla odeslána jako doporučená prostřednictvím držitele poštovní licence.
- 4.5. Porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti dle této smlouvy, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby (§ 2232 OZ). Kterákoli ze smluvních stran je dále oprávněna smlouvu vypovědět bez výpovědní doby také v případě, bude-li vůči druhé smluvní straně podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, který nebude zcela zjevně bezdůvodný, nebo v případě, bude-li soudem

zjištěn úpadek druhé smluvní strany, prohlášen na její majetek konkurs nebo povolena reorganizace.

- 4.6 Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že hrozí vznik škody na předmětu nájmu nebo jiném majetku pronajímatele či majetku třetí osoby, případně dochází k opotřebování předmětu nájmu nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí jeho zničení, vyzve pronajímatel písemně nájemce, aby zjednal nápravu a předmět nájmu užíval řádně, k čemuž mu poskytne přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva musí být písemná, ale postačí její zaslání na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nepřevzme-li nebo nevyzvedne-li si nájemce výzvu, platí fikce doručení 10. dnem po odeslání na uvedenou e-mailovou adresu. Neuposlechne-li nájemce výzvy a nezjedná nápravu, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 4.7 Nemohla-li být výpověď zasílána doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence doručena na adresu sídla zapsaného v obchodním rejstříku či živnostenském rejstříku a adresát si nevyzvedne uloženou zásilku do deseti (10) dnů od jejího uložení, platí fikce doručení a poslední den uvedené lhůty se považuje za den doručení, a to i když se adresát o uložení nedozvěděl.
- 4.8 V případě, že nájemce ke dni ukončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a nepředá zpět pronajímateli v řádném stavu, a smluvní strany se nedohodnou jinak, je pronajímatel neodvolatelně zmocněn nájemcem k tomu, aby do nebytových prostor vstoupil za přítomnosti dalších dvou nezúčastněných osob, a to i s případným překonáním zábran a zámků, přičemž nájemce výslovně uvádí, že s tím souhlasí, a provedl (i prostřednictvím třetích osob) vyklizení předmětu nájmu a uskladnil vyklizené věci na vhodném místě, to vše na náklady nájemce. Nájemce náklady vyklizení uhradí do deseti (10) pracovních dnů od výzvy k úhradě. Nebezpečí úbytku na vyklizovaných věcech ve vlastnictví nájemce, stejně jako nebezpečí vzniku škody jejich poškozením nese nájemce.
- 4.9 Nájemce je ke dni ukončení nájmu povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený a čistý předmět nájmu odevzdat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal (odpovídajícím stavu dle kterého vydal stavební úřad souhlas s užíváním prostor) s přihlédnutím k běžnému opotřebení a sepsat (a podepsat) s pronajímatelem vzájemný předávací protokol. Poruší-li nájemce svoji povinnost předmět nájmu včas vyklidit a vyklizený v řádném stavu předat zpět pronajímateli, sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení, kterou je nájemce povinen uhradit pronajímateli do deseti (10) dnů od výzvy k její úhradě. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody a nárok pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody nesplněním uvedené povinnosti tím není dotčen.
- 4.10. Nájemce je povinen zajistit při ukončení nájemní smlouvy změnu svého sídla, pokud mu pronajímatel povolil umístění sídla do předmětu nájmu, a provedení odpovídající změny zápisu v obchodním rejstříku, a to nejpozději do patnácti (15) dnů od ukončení nájmu. V případě porušení této povinnosti má pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání porušení (závadného stavu). Nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do deseti (10) dnů od jejího vyúčtování.

## Čl. 5

### Účel nájmu

- 5.1 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je stavebně určen a kolaudován jako kanceláře. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu lze v rámci předmětu podnikání nájemce zapsaného ve veřejném rejstříku užívat jen k výše uvedenému účelu tzn. jako kancelářské prostory.

- 5.2. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoliv stavební či interiérové úpravy či změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.3. Nájemce se zavazuje používat v předmětu nájmu jen běžné spotřebiče a vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele, pokud bude mít zájem používat nadstandardní spotřebiče s vysokou spotřebou energie, vyšší hlučností, prašností, vibracemi apod.
- 5.4. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že ve všech vnitřních prostorech budovy je zákaz kouření a zavazuje se jej dodržovat.

## Čl. 6

### Nájemné a jeho splatnost

- 6.1 Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši 26.500,- Kč (slovy: Dvacet šest tisíc pět set korun českých) měsíčně počínaje 1.1.2021.
- 6.2 Nájemné spolu se zálohami na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se platí v měsíčních splátkách předem vždy k pátému (5.) dni příslušného kalendářního měsíce, za který je nájem placen, a to bezhotovostně bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to s uvedením var. Symbolu, kterým bude identifikační číslo nájemce a ve zprávě (poznámce k platbě) pro příjemce nájemce vždy uvede měsíc a rok, za který je nájem placen (např. za leden 2021 — 012021, platba do 5.1.2021 atd). Dnem zaplacení je den připsání platby na účet pronajímatele. Vystavení daňového dokladu ze strany pronajímatele nemá vliv na povinnost nájemce hradit nájemné řádně a včas dle podmínek stanovených touto smlouvou,
- 6.3 Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude každoročně valorizována, nejdříve však pro období počínaje 1.1.2022, a to podle míry inflace (tj. přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) oznámené Českým statistickým úřadem (popř. jiným indexem, který může nahradit míru inflace oznamovanou Českým statistickým úřadem), pokud nebude smluvními stranami dohodnuto v dodatku k této smlouvě jinak. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného vždy pro každý další kalendářní rok. Nájemné bude takto přehodnoceno vždy s účinností od 1.1. běžného roku, a nová výše nájemného bude nájemci sdělena oznámením zaslaným nájemci nejpozději do 31.3. běžného roku, s čímž nájemcem souhlasí. Rozdíl nájemného za dobu od 1.1. běžného roku do doby zvýšení/snížení nájemného v důsledku oznámení pronajímatele dle tohoto článku, bude doúčtován odpovídajícím daňovým dokladem (faktura/dobropis) vystaveným se splatností 21 dnů.
- 6.4 Neuhradí-li nájemce nájemné a zálohy na služby ve lhůtě uvedené v čl. 6 odst. 6.2 této smlouvy, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Tuto smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit pronajímateli do deseti (10) dnů od výzvy k její úhradě. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody a nárok pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody nesplněním uvedené povinnosti tím není dotčen.
- 6.5 Smluvní strany se dohodly, že nemožnost užívání předmětu nájmu z důvodu, který pronajímatel nezavinil, pokud předmět nájmu i nadále zůstává z větší části ve stavu použitelném pro ujednaný účel, není důvodem pro ukončení této smlouvy, a nezaniká ani povinnost nájemce hradit sjednané nájemné a zálohy na služby, nedohodnou-li se smluvní strany výslovně písemně jinak.

## Čl. 7

## Čl. 7

### Poplatky za služby spojené s nájmem a jejich úhrada

- 7.1 Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohy za služby spojené s užíváním nebytových prostor: vodné a stočné pronajatých prostor, dodávky tepla, osvětlení společných prostor a úklid společných prostor, ve výši 3.710,- Kč měsíčně, se splatností do pátého (5.) dne příslušného měsíce [REDACTED]. Zálohy budou pronajímatelem vyúčtovány jednou ročně v průběhu následujícího kalendářního roku po obdržení všech příslušných podkladů od dodavatelů služeb. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví právní předpis. Pronajímatel může výši záloh odpovídajícím způsobem upravit (zvýšit) v závislosti na provedeném vyúčtování a na změně cenové hladiny předmětných služeb. Smluvní strany se dohodly, že zálohy na služby hradí nájemce v plné výši od 1.1.2021.
- 7.2 Nájemce se zavazuje do pěti (5) dnů od uzavření této smlouvy uzavřít příslušnou smlouvu s dodavatelem o sdružených službách dodávky elektrické energie a převést na sebe evidenci odběrného místa - elektroměr. Nájemce se dále zavazuje uzavřít s příslušným dodavatelem služeb smlouvu o odvozu odpadu, náklady na odvoz odpadu hradí nájemce. Pronajímatel se zároveň zavazuje poskytnout nájemci za tímto účelem nezbytnou součinnost. Po ukončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen poskytnout potřebou součinnost pro převod evidence odběrného místa elektrické energie – elektroměru zpět na pronajímatele.

## Čl. 8

### Jistota (Kauce)

- 8.1. Smluvní strany se dohodly na jistotě (kauci) ve výši 26.500,- Kč. Nájemce uhradí jistotu (kauci) do třetího (3.) dne od podpisu této smlouvy [REDACTED] s uvedením VS v podobě identifikačního čísla nájemce a poznámkou „jistota“. Tato jistota (kauce) bude nájemci vrácena na jeho písemnou výzvu, ve které nájemce uvede mj. bankovní spojení pro vrácení jistoty, po ukončení nájmu dle této smlouvy a po řádném protokolárním předání předmětu nájmu zpět pronajímateli za podmínky, že veškeré závazky z této smlouvy, včetně smluvních pokut a/nebo případných zjištěných škod na předmětu nájmu budou nájemcem vyrovnány (Pronajímatel se tak zavazuje učinit nejpozději do 5 dnů ode dne posledního vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem předmětu nájmu, nejpozději však do tří (3) měsíců od skončení nájmu).
- 8.2 Pronajímatel je oprávněn jistotu použít (započítat) na úhradu jakýchkoliv splatných pohledávek vůči nájemci; v takovém případě oznámí pronajímateli použití jistoty (započtení) písemně nájemci a nájemce bude povinen výši jistoty do pěti (5) dnů doplnit na původní výši. V případě porušení povinnosti nájemce dle předchozí věty je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

## Čl. 9

### Zvláštní ujednání

- 9.1 Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem pronajímaných prostor, které jsou vhodné pro využití ke sjednanému účelu tzn. jako kanceláře, a jsou bez zjevných vad a v tomto stavu je přebírá.

- 9.2. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část jinému do užívání (do podnájmu), ani postoupit práva z této smlouvy, či tuto smlouvu na třetí osobu.
- 9.3. Nájemce se zavazuje řádně užívat předmět nájmu a na vlastní náklady provádět na předmětu nájmu veškeré nezbytné a užíváním podmíněné opravy a potřebnou údržbu, pokud se nejedná o stavební závady na stavbě a jejích technické infrastruktury mimo předmět nájmu, a na vlastní náklady udržovat předmět nájmu v řádném užitelném stavu.
- 9.4. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a požární ochrany, bezpečnosti práce a hygieny. Nájemce zajistí řádné proškolení svých zaměstnanců v oblasti bezpečnostních a požárních předpisů. Pronajímatel je povinen zajistit veškeré povinné kontroly a revize týkající se předmětu nájmu. Revize zařízení ve vlastnictví nájemce umístěné v předmětu nájmu je povinen zajistit sám nájemce. Nájemce je povinen používat v předmětu nájmu pouze běžná zařízení, která bude udržovat v řádném a bezpečném stavu.
- 9.5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu vzniklou na předmětu nájmu, jakož i na jiném majetku pronajímatele (např. společné prostory v domě), a je povinen odstranit veškeré škody, pokud poškození bylo způsobeno jím, jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníky, dodavateli nebo v důsledku neodborného nebo jiného nevhodného užívání předmětu nájmu, případně pokud ke škodě došlo v důsledku zanedbání údržby.
- 9.6. Nájemce je výhradně odpovědný za zajištění nezbytných úředních povolení pro výkon jeho podnikání v předmětu nájmu podle této smlouvy. Případné podmínky stanovené v této souvislosti musí plnit nájemce na své vlastní náklady.
- 9.7. Pronajímatel neručí a neodpovídá za škody na zboží a jiných věcech vnesených do předmětu nájmu, lhostejno jakého druhu, bez ohledu na příčinu a rozsah škody, ať ke škodě došlo krádeží, požárem nebo imisemi, pokud škoda nebyla způsobena v důsledku zavinění pronajímatele. Nájemce se proto zavazuje sjednat pro provozování své činnosti v předmětu nájmu a pro své vnesené věci odpovídající pojištění, zejména proti riziku požáru a působení dalších živlů, a dále pojištění odpovědnosti z provozu za škody způsobené třetím osobám. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody vzniklé jeho provozní činností a je povinen udržovat v platnosti a účinnosti odpovídající pojištění své odpovědnosti.
- 9.8. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat plnění povinnosti údržby a stav předmětu nájmu. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu vždy po předchozím ohlášení v přiměřených časových odstupech, v obvyklou dobu a za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby. Předchozí oznámení se nevyžaduje a pronajímatel je oprávněn do předmětu nájmu nouzově vstoupit, je-li to nezbytné za účelem zamezení vzniku škody, v případě havárie, požáru nebo hrozí-li z jiného důležitého důvodu nebezpečí z prodlení. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozí výzvě neomezený přístup do předmětu nájmu, resp. průchod za účelem případné opravy či rekonstrukce domu, ve kterém se předmět nájmu nachází, i pro provedení běžných údržbářských prací (např. čištění kouřovodů, revize topení atd.).
- 9.9. Nájemce je povinen strpět jakékoliv práce, které budou v případě potřeby provedení opravy či v případě havárie probíhat v domě, ve kterém se předmět nájmu nachází (jako např. výměny potrubí, stoupacího vedení, zásahy do nosných zdí atd.) a za účelem jejich provedení je nájemce povinen poskytnout veškerou součinnost.
- 9.10. Pronajímatel není odpovědný za případné přerušení dodávek energií a služeb do předmětu nájmu v případě technických poruch vzniklých z důvodu vyšší moci či na základě úředních nařízení (např. pokud není možno zajistit vytápění objektu nebo provoz technických zařízení). Za vyšší moc se považuje i místní omezení dodávky energií a služeb, které však nenastalo v důsledku neplnění povinnosti pronajímatele vůči třetím stranám. Při poruchách způsobených

předem avizováno, upozorní bezodkladně pronajímatel nájemce o této skutečnosti, aby mohl učinit příslušná opatření.

## Čl. 10 Závěrečná ustanovení

- 10.1. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu. Každá smluvní obdrží jeden stejnopis této smlouvy.
- 10.2. Smluvní strany se dohodly, že pro smluvní vztah založený touto smlouvou vylučují použití ustanovení § 557, § 1764 až 1766, § 1800, § 2223, § 2247, § 2253, § 2254, § 2285, § 2286, § 2307, § 2312, § 2314 a § 2315 občanského zákoníku. Odchylně od ustanovení § 2230 občanského zákoníku se strany dohodly, že uplynutím nájemní doby nájem definitivně končí a neobnovuje se.
- 10.3. Obě smluvní strany vzájemně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní, ani jinak za jednostranně nevýhodných podmínek či na nátlak kterékoliv strany, popř. třetích osob. Smlouva byla uzavřena vážně a smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy jakékoliv skutečnosti, které by její uzavření vylučovaly.
- 10.4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami

Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu v celém rozsahu rozumí a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem pod ni připojují své podpisy.

V Praze dne 22.12.20

30.12.2020

P

Náje

### Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 140 pro k.ú. Staré Město Prostory k pronájmu
2. Plánek prostor
3. Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatel
4. Výpis z obchodního rejstříku Nájemce