

Nájemní smlouva

uzavřená dle §2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“)

I. Smluvní strany

Ústav organické chemie a biochemie AV ČR, v. v. i.

se sídlem: Flemingovo nám. 2, 166 10 Praha 6

IČ: 61388963

DIČ: CZ61388963

zastoupený: RNDr. PhDr. Zdeňkem Hostomským, CSc., ředitelem
(dále jako „**pronajímatel**“)

a

Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i.

se sídlem: Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4

IČ: 68378050

DIČ: CZ68378050

zastoupený: RNDr. Petrem Dráberem, DrSc., ředitelem
(dále jako „**nájemce**“)

se dohodly takto:

II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 542, nacházející se na pozemku parcely č. 638/1, obojí katastrální území Dejvice, zapsáno na LV č. 8154 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Nemovitost**“). Nemovitost je umístěna na adrese Praha 6, Flemingovo nám. 2.
2. Pronajímatel a nájemce jsou subjekty dle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění a jejich společným zřizovatelem je Akademie věd České republiky. Smluvní strany jsou si vědomy, že k platnosti této smlouvy je zapotřebí (v souladu s výše zmíněným zákonem) předchozí souhlas dozorčích rad smluvních stran.

III. Předmět a účel smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je užívání nebytových prostor umístěných v Nemovitosti, konkrétně v budově A, SV křídlo areálu Ústavu organické chemie a biochemie AV ČR, v. v. i. a specifikovaných v čl. III.3. níže (dále jen „**Nebytové prostory**“).
2. Pronajímatel pronajímá nájemci Nebytové prostory pro laboratorní účely k plnění jeho předmětu činnosti, tj. k základnímu výzkumu.
3. Specifikace Nebytových prostor:
 - místnost č. A.01.54 b 26,34 m²
 - místnost č. A.01.55 14,84 m²
 - místnost č. A.01.62 10,56 m²
 - místnosti č. A.01.64 11,88 m²

Celková rozloha Nebytových prostor je 63,62 m².

Umístění všech Nebytových prostor je vyznačeno v plánech, které jsou nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její přílohu č. 1. Zaměstnanci nájemce mohou dále přiměřeně využívat společné prostory patřící k Nebytovým prostorům, sociální zařízení a chodby. Ostatní společné prostory náležející k Nemovitosti zaměstnanci nájemce využívat nebudou.

4. Nájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory pouze v souladu s jejich stavebním určením a předmětem činnosti nájemce.

IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 s tím, že nebude-li pronajímatel Nebytové prostory potřebovat pro svou činnost, je možno dobu užívání prodloužit písemným dodatkem k této smlouvě, nebo uzavřením nové smlouvy.
2. Tuto smlouvu lze ukončit také písemnou dohodou smluvních stran, příp. dalšími zákonem stanovenými důvody.

V. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci Nebytové prostory za dohodnuté nájemné. Nájemné je dle §56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, od daně osvobozeno. Dále Pronajímatel Nájemci pronajímá majetek, který je umístěn v uvedených laboratořích za níže uvedenou cenu.
2. Celková výše Nájemného od 1. ledna do 31. prosince 2021 je:

Předmět nájmu	Cena Kč	DPH	Cena Kč s DPH
Nájemné kanceláří – plocha	44.527,-	0,-	44.527,-
Nájemné vybavení – DDHM	87.089,-	18.288,69	105.377,69
Nájemné vybavení - Investiční	249.864,-	52.471,44	302.335,44
Služby - úklid	8.289,6	1.740,82	10.030,42
Nájemné celkem			462.270,55

3. Úhradu Nájemného provede nájemce na bankovní účet pronajímatele uvedený na příslušné faktuře (daňovém dokladu) vystavené k datu 31. prosince 2021 se splatností 21 dní ode dne jejího vystavení.
4. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 31. prosinec 2021.
5. Obsahovala-li by faktura (daňový doklad) nesprávné nebo nedostatečné údaje, vrátí ji nájemce pronajímateli k přepracování; v tom případě se prodlužuje její splatnost o dobu, než bude nájemci doručena faktura (daňový doklad) bezchybná.
6. Pro případ prodloužení nájemce s placením řádně vystavené a doručené faktury (daňového dokladu) se sjednává úrok z prodloužení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou Nebytové prostory ve stavu, v jakém se nacházejí a v jakém je doposud užíval a užívá a nájemce prohlašuje, že Nebytové prostory jsou způsobilé k užívání dle této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen po dobu užívání Nebytových prostor udržovat Nebytové prostory včetně zabudovaných instalací a energetických systémů ve stavu, který nebude bránit užívání Nebytových prostor dle této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen zajistit po celou dobu nájmu dle této smlouvy nerušené užívání Nebytových prostor a odpovídá za škody, které nájemci vzniknou v důsledku porušení této povinnosti. Pronajímatel však neodpovídá za závady a případné škody, které sám nezpůsobil, které nemají příčinu v Nemovitosti, nebo nebylo v jeho silách je bez zbytečného odkladu odstranit. Pronajímatel prohlašuje, že Nemovitost je řádně pojištěna.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci po celou dobu nájmu dodávku elektrické energie, vytápění užívaných Nebytových prostor, dodávku teplé a studené vody, telefonní spojení, připojení na kanalizaci, odvoz komunálního odpadu a možnost odvozu ostatního odpadu, který není komunálním odpadem. Výše uvedené služby jsou hrazeny dle čl. VIII. níže.
5. Pronajímatel je oprávněn provádět v Nebytových prostorách stavební a jiné rekonstrukční práce pouze po dohodě s nájemcem, a to tak, aby byl minimalizován zásah 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.

VII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce není oprávněn přenechat Nebytové prostory k užívání třetí osobě.
2. Nájemce je oprávněn v Nebytových prostorech provést na své náklady stavební, technologické a jiné změny vč. umístění dalších přístrojů, popřípadě změny a doplňky výbavy a opravy, které považuje v rámci své činnosti za nezbytné, nevyžadují-li tyto změny žádné zásahy do statiky Nemovitosti, nedotýkají se žádného el. či telekomunikačního vedení apod. a zachovávají charakter Nebytových prostor a Nemovitosti, zejména její vnější podobu. Před provedením změn uvedených v tomto odstavci je nájemce povinen vyžádat si písemný souhlas pronajímatele, kterému musí být předloženy příslušné plány změn. Pronajímatel udělí svůj souhlas vždy, nevyplývají-li z požadovaných úprav žádná rizika. Souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu. Při skončení této smlouvy a vrácení Nebytových prostor pronajímateli budou veškeré provedené úpravy vráceny nájemcem na jeho náklady do původního stavu, pokud se nedohodne jinak. Veškeré prováděné úpravy musí být v souladu se všemi platnými obecně závaznými právními předpisy. Veškerá nebezpečí, rizika a náklady spojené s přípravou a provedením požadovaných změn a oprav nese nájemce. Nájemce je povinen obstarat veškerá vyžadovaná úřední povolení nezbytná pro realizaci požadovaných úprav. Po dokončení prací musí být pronajímateli předloženy revizní zprávy.
3. Úklid užívaných Nebytových prostor zajišťuje pronajímatel na své náklady
4. Nájemce je povinen zajistit u svých zaměstnanců dodržování zákazu kouření v areálu pronajímatele s výjimkou místa k tomu určeného.
5. Nájemce je povinen zajistit u svých zaměstnanců dodržování zákazu požívání alkoholických nápojů a užívání omamných látek v areálu pronajímatele. Osoby pod vlivem těchto látek mají do areálu vstup zakázán.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do Nebytových prostor pro kontrolu dodržování této smlouvy.

7. Při ukončení této smlouvy je nájemce povinen předat Nebytové prostory zásadně ke dni ukončení této smlouvy ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k případným změnám odsouhlaseným pronajímatelem a obvyklému opotřebení. V případě, že nájemce nevyklidí Nebytové prostory do 14 dní od ukončení této smlouvy, je pronajímatel oprávněn Nebytové prostory vyklidit na náklady nájemce.
Bude-li nucen vyklizení provádět pronajímatel, uhradí nájemce pronajímateli i veškeré náklady s tím spojené vč. skladovacích.
8. Nájemce je povinen dodržovat platná nařízení vztahující se k protipožární ochraně, ochraně životního prostředí a bezpečnosti práce. Případné škody a postihy související s nedodržením tohoto ustanovení jdou k tíži nájemce v plném rozsahu.

VIII.

Náklady na energie a služby spojené s užíváním a způsob jejich určení

1. Náklady na energie, vodné stočné a dalších služeb spojených s užíváním Nebytových prostor budou nájemci přefakturovány podle níže uvedených kritérií:
 - Elektrická energie: Kvalifikovaným odhadem na základě soupisu spotřebičů, doby jejich předpokládaného provozu a informativního měření. Cena za jednotku se určí jako průměrné náklady fakturované dodavatelem za příslušné období.
 - Teplo: V poměru užívaných ploch Nebytových prostor k nákladům spojeným s vytápěním Nemovitosti.
 - Vodné a stočné: V poměru přepočteného počtu zaměstnanců nájemce^{*)} k nákladům na vodné a stočné.
 - Ostraha: V poměru plochy Nebytových prostor k nákladům na ostrahu.
 - Úklid a použití sociálních zařízení: V poměru přepočteného počtu zaměstnanců nájemce^{*)} k nákladům spojeným s úklidem sociálního zařízení a nákladům na hygienické potřeby.
 - Komunální odpady: V poměru přepočteného počtu zaměstnanců nájemce^{*)} k nákladům na odvoz komunálního odpadu.
 - Telekomunikační poplatky: Ve skutečné výši na základě registrace počtu impulsů tarifikačním zařízením ústředny pronajímatele.
2. Úhradu nákladů za energie a služby dle tohoto článku provede nájemce na účet pronajímatele uvedený na příslušné faktuře (daňovém dokladu) vystaveném k datu 31. prosince 2021 se splatností 21 dní ode dne jejího vystavení.
3. Pronajímatel je povinen nájemci na základě jeho žádosti doložit náklady nájemce na přefakturované výši ceny za energie a služby.

IX.

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel přenechává nájemci v Nebytových prostorech stávající telefonní linky č. 212, 285, 512 a telefonní linku č. 144 pro připojení faxu.
2. Vybavení Nebytových prostor hasicími přístroji v počtu a složení odpovídajícím způsobu použití Nebytových prostor si zajišťuje pronajímatel.
3. Nájemce jako původce veškerého odpadu, který produkuje, je povinen s ním nakládat v souladu s platnými právními předpisy. Případné škody a postihy související s nedodržením tohoto ustanovení jdou k tíži nájemce v plném rozsahu.

^{1 *)} rozumí se poměr mezi přepočteným stavem zaměstnanců nájemce v Nemovitosti pronajímatele a součtem přepočteného stavu zaměstnanců nájemce v Nemovitosti pronajímatele a přepočteného stavu zaměstnanců pronajímatele v Nemovitosti.

X. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly a s jejím obsahem souhlasí.
2. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží dva. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, použije se ustanovení Občanského zákoníku.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
4. Obě smluvní strany jsou v souladu s ust. § 2 odst. 1 písm. a) 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, subjekty povinnými uveřejňovat uzavřené soukromoprávní smlouvy. Pronajímatel se zavazuje zajistit splnění této povinnosti v zákonem stanovené lhůtě a nájemce o tom neprodleně vyzkoumět.
5. Oznámení o splnění povinnosti dle předchozího odstavce, včetně kopie potvrzení o zveřejnění tohoto dodatku a jemu předcházejících právních dokumentů, bude nájemci zaslána na elektronickou adresu **orders@img.cas.cz**, a to nejpozději do 5 pracovních dní od uveřejnění v registru smluv.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - plánek umístění pronajímaných nebytových prostor a seznam pronajímaného vybavení.

V Praze dne

za Pronajímatel:

Digitálně podepsal RNDr. PhDr. Zdeněk
Hostomský, CSc.
Datum: 2020.12.17 09:34:35 +01'00'
.....
RNDr. PhDr. Zdeněk Hostomský, CSc.
ředitel
Ústav organické chemie a biochemie AV ČR, v.v.i.

za Nájemce:

RNDr. Petr Dráber, DrSc.
Digitally signed by RNDr.
Petr Dráber, DrSc.
Date: 2020.12.29
11:21:03 +01'00'
.....
RNDr. Petr Dráber, DrSc.
ředitel
Ústav molekulární genetiky AV ČR, v.v.i.

Předchozí souhlas k uzavření této smlouvy byl dozorčí radou Ústavu organické chemie a biochemie AV ČR, v. v. i. vydán na zasedání dne 14.12.2020.

Předchozí souhlas k uzavření této smlouvy byl dozorčí radou Ústavu molekulární genetiky AV ČR, v.v.i. vydán na zasedání dne