**Smlouva o nájmu**

**nebytových prostor**

*(dále jen „smlouva“)*

uzavřená mezi účastníky, kterými jsou:

**České Budějovice Jeronýmova 21 s.r.o.**

IČ: 27890112,

sídlem

Josefa Knihy 170, Střed, 337 01 Rokycany

zastoupená panem Janem Chaloupkou, jednatelem

[janchaloupkacz@gmail.com](mailto:janchaloupkacz@gmail.com), 604 449 266

*(dále jen „pronajímatel“)*

a

**Historický ústav AV ČR, v. v. i.**

IČ: 67985963

sídlem: Prosecká 809/76, 190 00 Praha 9

zastoupen prof. PhDr. Martinem Holým, Ph.D., ředitelem

holy@hiu.cas.cz, 601 550 440

*(dále jen „nájemce“)*

o obsahu, jak dále následuje:

**I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje a dokládá výpisem z katastru nemovitostí (Příloha č. 1), že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 1750, která je součástí pozemku parc. č. 340, zapsané na LV č. 2958, katastrální území České Budějovice 6, obec České Budějovice, na adrese: Jeronýmova 21 (dále jen „budova“), a je oprávněn s touto budovou volně disponovat.
2. V 4 NP (3. patře) budovy se nachází nebytový prostor – o celkové výměře 539 m2. Nájemce si pronajímá v 4 NP místnost č. 310 (18,3 m2) a má v užívání společně s ostatními nájemci prostor o rozloze 130 m2 – kuchyňka, chodba, toalety, technická místnost a serverovna. Celková pronajatá plocha včetně poměrné části společných prostor v 4 NP činí 25 m2.

**II.**

**Projev vůle**

1. Pronajímatel přenechává nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy do nájmu nebytový prostor popsaný výše v čl. I odst. 2 této smlouvy (dále jen *„předmět nájmu“*) za nájemné uvedené v čl. III této smlouvy a nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se za jeho užívání platit sjednané nájemné.
2. Nájem dle této smlouvy se sjednává za účelem provozování výzkumné činnosti nájemce. Aktuální rozsah této činnosti nájemce vyplývá z výpisu z rejstříku veřejných výzkumných institucí, který je přílohou této smlouvy (Příloha č. 2). Předmět nájmu bude užíván výlučně jako prostor k provozování kanceláře. Spolu s užíváním předmětu nájmu je nájemce oprávněn požívat plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu a je povinen za tato plnění platit úhradu za podmínek uvedených v čl. IV této smlouvy.
3. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a prohlašuje, že jeho stav je ke dni uzavření této smlouvy fakticky způsobilý k smluvenému účelu nájmu.

**III.**

**Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši 3.800,- Kč měsíčně bez DPH. Nájemné je osvobozeno od DPH dle par. 56a zák. č. 235/2004 Sb. Za neúplný kalendářní měsíc trvání nájmu na počátku a konci nájemního vztahu činí nájemné 1/30 sjednaného měsíčního nájemného za každý den trvání nájmu v daném kalendářním měsíci.
2. Nájemné je splatné předem vždy k 10. (desátému) dni daného měsíce na současný kalendářní měsíc. Účetním podkladem pro platbu nájemného je tato smlouva, pronajímatel není povinen vystavovat nájemci faktury či jiné výzvy k placení nájemného. Nájemce je povinen platit nájemné bankovním převodem na účet pronajímatele č 3000532/0800, vedený u České spořitelny, a.s.
3. V případě, že nájemce nezaplatí nájemné řádně podle předchozích odstavců tohoto článku, je v prodlení. Přesáhne-li doba prodlení nájemce s řádným zaplacením nájemného za daný měsíc 20 dnů, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000, -Kč, a to nejpozději do tří dnů poté, co právo na smluvní pokutu pronajímateli vznikne; to platí pro každé měsíční nájemné, s jehož úhradou se nájemce dostane do prodlení.
4. Strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. lednu příslušného roku, počínaje 1. lednem 2022, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.
5. Bude-li Nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh dle této Smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,04 % z dlužné částky za každý, byť započatý den prodlení.

**IV.**

**Plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu a jejich úhrada**

1. Pronajímatel zajistí po dobu trvání nájmu nájemci v předmětu nájmu odběr pitné vody, likvidace odpadních vod, dodávku tepla a elektrické energie k osvětlení pronajatých a společných prostor domu, revize hasicích zařízení a prostředků, které jsou součástí budovy, provoz výtahu, platbu ostatních nákladů souvisejících s budovou, a také zajistí správu domu (dále jen *„plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu“*), a to na náklady nájemce.
2. Nájemce je povinen platit pronajímateli na náklady na plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu zálohovou platbou ve výši 700 Kč + DPH měsíčně, která je splatná spolu s nájemným za stejných platebních podmínek (dále jen „zálohy na služby“).
3. V případě změny ceny plnění poskytovaných s užíváním předmětu nájmu převyšující 5 %, je pronajímatel oprávněn přiměřeně upravit výši zálohy na služby. Zálohy na služby je pronajímatel povinen 1x kvartálně vyúčtovat na podkladě celkové spotřeby domu v poměru podle podlahové výměry všech prostor v domě., resp. podle jiných pomocných kritérií, pokud zajišťují vyšší míru přesnosti a objektivity vyúčtování spotřeby

**V.  
Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od ode dne předání, nejpozději od 15. 2. 2021, do 14. 2. 2026.
2. Strany se dohodly, že nájemní vztah k prostorám či jejich částem založený touto Smlouvou zanikne uplynutím doby trvání nájmu uvedené v článku V. 1. smlouvy. Nájem může skončit též na základě dohody stran nebo ze zákonných důvodů.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat zpět pronajímateli nejpozději v den, kterým nájem končí, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným schváleným stavebním úpravám, vymalovaný bílou barvou. Nepředá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli včas podle první věty tohoto odstavce, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000, -Kč za každý i jen započatý den prodlení.
4. Pokud se předmět nájmu stane po dobu třech týdnů objektivně nezpůsobilým pro účel nájmu stanovený touto smlouvou, je nájemce oprávněn odstoupit od této smlouvy. Za dobu, kdy nebylo možné předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu, není nájemce povinen hradit žádné nájemné.

**VI.**

**Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Práva nájemce:
2. Nájemce je oprávněn v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy užívat předmět nájmu a odebírat plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu.
3. Nájemce je oprávněn označit předmět nájmu názvem provozovny, a to takovým způsobem, aby tím nebyla narušena estetická koncepce vzhledu budovy. K umístění jakéhokoliv označení musí mít nájemce předchozí písemný souhlas pronajímatele, který nebude pronajímatelem bezdůvodně odpírán.
4. Povinnosti nájemce:
5. Nájemce je povinen v souladu s touto smlouvou platit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen zdržet se chování v budově nebo předmětu nájmu, kterým by nad míru přiměřenou poměrům rušil ostatní uživatele nebytových prostor a bytů v budově a sousedících budovách zejména hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými i tekutými odpady, světlem či vibracemi, znečišťoval budovu či působil škodu pronajímateli nebo třetím osobám.
7. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli potřebu údržby a oprav, které je povinen provést pronajímatel.
8. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v předmětu nájmu nebo v budově způsobil on sám nebo osoby, které do předmětu nájmu s jeho souhlasem nebo vědomím vstoupily.
9. Nájemce je povinen ukládat odpad vzniklý z provozu jeho podniku v místech k tomu určených dle pokynů pronajímatele a obecně závazných předpisů.
10. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.
11. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu budovy nebo předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
12. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu.
13. Práva pronajímatele:
    1. Pronajímatel je oprávněn požadovat po předchozím oznámení nájemci, učiněném alespoň 3 pracovní dny předem, přístup do předmětu nájmu, a to za účelem kontroly způsobu užívání předmětu nájmu nájemcem nebo za účelem plnění práv a povinností pronajímatele, vyplývajících z obecně závazných právních předpisů nebo této smlouvy, a to za přítomnosti nájemce.
    2. Pronajímatel je oprávněn za účelem zabránění vzniku škody nebo odvrácení či zmírnění jejích následků překonat uzamčení či jiná opatření k zabránění vstupu a vstoupit i bez předchozího oznámení do předmětu nájmu a provést nezbytná opatření, nebude-li nájemce v potřebné době k dosažení při vynaložení veškerého úsilí, které lze po pronajímateli spravedlivě požadovat, avšak i tak je povinen nájemce bezodkladně o tom informovat emailem.
14. Povinnosti pronajímatele:
15. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádnou dodávku plnění poskytovaných s užíváním předmětu nájmu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
16. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci a jeho zákazníkům nerušený přístup do předmětu nájmu.
17. Pronajímatel je povinen provádět opravy a údržbu předmětu nájmu, které jsou nad rámec drobných oprav a běžné údržby.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se zavazují používat při vzájemné komunikaci kontaktní údaje uvedené u jejich generálií shora v této smlouvě. Dále jsou smluvní strany povinny si bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 týdne, sdělovat jakoukoliv změnu těchto údajů.
2. Je-li touto smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem dáno některé smluvní straně právo od této smlouvy odstoupit, nastávají účinky odstoupení ke dni doručení projevu vůle obsahující odstoupení druhé smluvní straně, a to ex nunc (nikoliv zpětně). Splněním povinnosti, na jejíž porušení je právo odstoupit od smlouvy vázáno, toto právo zanikne, nebude-li do té doby realizováno. Právo na smluvní pokutu a náhradu škody není odstoupením od smlouvy dotčeno.
3. Práva a povinnosti účastníků této smlouvy se řídí podpůrnými ustanoveními občanského zákoníku, nestanoví-li tato smlouva jinak.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv a účinnosti dnem počátku nájmu. Je vyhotovena ve dvou stejnopisech.
5. Změny této smlouvy lze sjednávat pouze písemně se souhlasem obou smluvních stran, jinak jsou neplatné.
6. Tato smlouva vyjadřuje úplný konsenzus smluvních stran o obsahu právního vztahu, který je smlouvou založen, a v tomto smyslu nahrazuje také všechny předchozí dohody a prohlášení.
7. Historický ústav se zavazuje zajistit uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, v platném znění (zákon o registru smluv).

Smluvní strany si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly a na důkaz konsenzu o jejím obsahu i formě připojují níže jako výraz své vážné, svobodné a pravé vůle své podpisy.

V Českých Budějovicích dne 4.2.2021

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **České Budějovice Jeronýmova 21 s.r.o.**  Jan Chaloupka, jednatel |  | **Historický ústav AV ČR, v. v. i.**  prof. PhDr. Martin Holý, Ph.D., ředitel |
|  |  |  |

…………….……... …………….……...

**Rekapitulace příloh:**

Příloha č.1: Výpis z KN budovy

Příloha č. 2: Výpis nájemce z rejstříku veřejných výzkumných institucí