Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č. 432/2103

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku

mezi

vlastníky domu č.p. 432 v Praze 1, Michalská 12 a zastavěného pozemku č. 424 v kat. území Staré Město, a to:

a) [redacted]

b) [redacted]

c) [redacted]

d) [redacted]

e) [redacted]

f) [redacted]

g) [redacted]

zastoupenými podle příkazní smlouvy č. 20171 ze dne 5. 6. 2017 a podle plné moci ze dne 5. 6. 2017 k této smlouvě

Ing. arch. Zdeňkem B l a ž k e m
se sídlem: v Praze 1, Jungmannova 22, 110 00
provozovna: v Praze 1, Michalská 432/12, 110 00
IČ: 13811321
DIČ: CZ5906080290

dále jen **„pronajímatel, správce, provozovatel"**

a

Filosofický ústav Akademie věd ČR, v. v. i.
Jilská 361/1, 110 00 Praha 1
IČ: 67985955
DIČ: CZ67985955
zastoupený: PhDr. Ondřejem Ševečkem, Ph.D., ředitelem

dále jen **„nájemce"**

I.
Předmět nájmu

Nemovitost v podílovém spoluvlastnictví sestávající z domu č.p. 432 v Praze 1, ulice Michalská, orient. č. 12 a stavební parcely parc. č. 424 (dále jen „objekt") je zapsána na LV č. 528 u Katastrálního úřadu Praha – město pro katastrální území Staré město.

Objekt je nemovitou kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění a je zapsán v Ústředním seznamu kulturních památek pod R. č. Ú. s. 1 – 12028 a je v památkové rezervaci v hl. m. Praze.

Správcem a provozovatelem objektu je na základě příkazní smlouvy č. 20171 ze dne 5. 6. 2017 a plné moci k této smlouvě ze dne 5. 6. 2017 Ing. arch. Zdeněk Blažek.
Práva a povinnosti správce a provozovatele ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory – kanceláře č. 223 a 224 v 2. patře – 3. nadzemním podlaží v uvedeném objektu - o celkové ploše 79,1 m^2.

II.
Účel nájmu

Nájemce bude pronajaté prostory užívat k účelům pro něž jsou určeny – kancelářským účelům.

III.
Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 5 let od 1. června 2021 do 30. června 2026.

Pronajímatel nabídne nájemci prodloužit dobu nájmu o pět let v případě, že o to nájemce nejpozději dva měsíce před ukončením sjednané doby nájmu písemně pronajímatele požádá, a to za finančních podmínek aktuálního trhu v době podání žádosti, nejméně však za finančních podmínek, jak vyplynou z valorizace nájemného podle této smlouvy a z výše paušální částky za provoz domu a služby spojené s nájmem podle stavu v době podání žádosti o prodloužení doby nájmu.
a) Smlouva může být před uplynutím této doby vypovězena pronajímatelem nájemci z následujících důvodů:

1. podle čl. VII. odst. 2 této smlouvy
2. poruší-li nájemce hrubě tuto smlouvu o nájmu. Hrubým porušením smlouvy je:

a) přenechání najatých nebytových prostorů k užívání jinému subjektu bez písemného souhlasu pronajímatele

b) zahájení oprav a stavebních úprav nájemcem v užívaných prostorech bez písemného souhlasu pronajímatele, vyjma neodkladného odstranění havarijních poruch

c) zásah nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele do památkově chráněných konstrukcí zdiva a kleneb užívaných prostorů domu, mimo jiné i formou kotvení různých zařízení včetně nábytku a dekorativních předmětů

d) porušení zák. č. 258/2000 Sb. v platném znění a nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., a to obtěžováním zejména ostatních uživatelů nebytových prostorů domu, obyvatelů sousedních domů nadměrným hlukem, vibracemi, zápachem a exhaláty škodícími lidskému zdraví. Výpovědní důvody nastanou, pokud oprávněný subjekt zjistí měřením nepřípustné hodnoty hluku a vibrací způsobených nájemcem.

3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět v případě, že pronajímatel nebude bezdůvodně a opakovaně zabezpečovat řádné plnění služeb sjednaných touto smlouvou, jejichž používání je s užíváním nebytových prostorů spojeno, a které z povahy věci poskytuje nájemci sám, předmět nájmu nebude podle uvážení nájemce dále dostatečný pro jeho činnost nebo bude-li rozhodnuto o ukončení podnikatelských aktivit nájemce.
   Výpovědní lhůta je tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
   Strany vylučují výpověď pouze části pronajatých nebytových prostorů podle této smlouvy.

IV.
Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytový prostor uvedený v čl. I., a to kanceláře č. 223 a 224 o celkové ploše 79,1 m² za celkové roční nájemné 332.220,- Kč (slovy: Tři sta třicet dva tisíce dvě stě dvacet korun českých). Tato dohodnutá částka ročního nájemného je nejnižší částkou pro celou dobu nájmu. Zahrnuje též nájemné za užívání společných prostor domu.

2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli v měsíčních splátkách ve výši 27.685,-Kč (slovy dvacet sedm tisíc šest set osmdesát pět korun českých) předem, a to do pátého dne měsíce, za nějž je nájemné hrazeno, formou bezhotovostního převodu na účet správce, č. ú. [redacted]. Rozhodným dnem plnění je den připsání splátky na tento účet správce.
3. Nesplnění povinnosti nájemce platit nájemné řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení a úrokem z prodlení dle občanského zákoníku.

4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit Výměrem nájemného výši nájemného, a to od počátku roku 2022 a dále každý následující rok vždy od 1. 1. o částku odpovídající roční míře inflace oficiálně vykázané Českým statistickým úřadem indexem spotřebitelských cen

za běžný uplynulý rok. Tento Výměr nájemného musí být doručen nájemci nejpozději do 31. 5. běžného roku. Nový Výměr nájemného bude tvořit přílohu k této smlouvě a stane se její nedílnou součástí.

5. Doplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi nájemným předchozího roku (původním nájemným) a nájemným zvýšeným podle bodu IV. 4. této smlouvy za období od 1. 1. kalendářního roku do doby doručení nového Výměru nájemného uhradí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu správce při nejbližším termínu úhrady nájemného.

6. Nájemce se zavazuje uhradit zvýšené nájemné a doplatek nájemného upraveného podle bodu IV. 4. a IV. 5. této smlouvy v termínu uvedeném v bodě 5. tohoto článku.

V.
Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za provoz domu a služby spojené s užíváním nebytových prostorů představující zejména
   - zajištění dodávky plynu
   - zajištění dodávky elektřiny
   - zajištění dodávky vody z veřejného vodovodu a odvádění splaškové a dešťové vody do veřejné kanalizace
   - zajištění provozu kotelny a dodávku tepla do pronajatých prostorů napojených na vytápění, shromažďování pevného domovního odpadu a jeho odvoz.
   - agendu spojenou se znečisťováním ovzduší ze zdroje tepla (kotelny) a úhradu poplatků za znečisťování ovzduší
   - zajištění čištění komínů
   - zajištění běžného úklidu pronajatých prostor a společných prostorů domu
   - zajištění revizí kotelny domu ve smyslu platných předpisů
   - zajištění revizí ostatních technických zařízení domu ve smyslu platných předpisů
   - zajištění údržby a drobných úprav objektu
   - zajištění občasné kontroly objektu a ochranu objektu prostřednictvím vnitřního okruhu CCTV a vstupního systému

   paušální částkou ve výši 8.284,- Kč (slovy osm tisíc dvě stě osmdesát čtyři koruny české) za pronajaté prostory za měsíc. Tato částka je mezi pronajímatelem a nájemcem výlučně dohodnutou měsíční paušální částkou pro rok 2021. V této částce nejsou zahrnuty telekomunikační poplatky. Rovněž v ní nejsou zahrnuty služby poskytování konektivity na internet. K částce bude přičtena DPH v příslušné výši.

2. Paušální částku za provoz domu a služby spojené s nájmem bude provozovatel fakturovat nájemci s datem splatnosti shodným pro platbu nájemného (pátého dne příslušného měsíce). Sazba DPH bude případně upravena podle změn, jež vyplynou z obecně závazných předpisů účinných po dni účinnosti této smlouvy.

   Případná změna použití sazby DPH nebude řešena dodatkem k této smlouvě a bude promítnuta do faktur provozovatele domu.
   Fakturovaná částka bude hrazena nájemcem provozovateli na účet [redacted]

3. Výše měsíční paušální částky je valorizována ročně o dosažená procenta inflace (upravena skutečným ročním inflačním indexem, vyhlášeným Českým statistickým úřadem), ke konci kalendářního roku zúčtována a správcem a provozovatelem fakturována do 31. května následujícího kalendářního roku.
Paušální částka z uplynulého roku zvýšená o dosažená procenta inflace v tomto uplynulém roce (valorizovaná paušální částka z uplynulého roku) se stává základem pro následující rok.
Valorizace může být provedena za období roku 2022 a dále každoročně. Pronajímatel, správce a provozovatel má právo od valorizace v daném roce upustit.

4. Paušální částka za provoz a služby, spojené s nájmem, může být zvýšena. Toto zvýšení oznámí písemně pronajímatel nájemci. Zvýšení paušálu bude provedeno podle tohoto klíče: zvýší-li se cena el. energie o x %, zvýší se paušální částka na (100+x/2) % původní částky. Zvýší-li se cena zemního plynu o y %, zvýší se paušální částka na (100+2y/5) % původní částky. Zvýší-li se cena vodného či stočného o z %, zvýší se paušální částka na (100+z/5) % původní částky. Uplatní-li pronajímatel, správce a provozovatel zvýšení paušální částky za provoz domu a služby spojené s nájmem podle odst. 4. tohoto článku, neuplatní za příslušný kalendářní rok valorizaci paušální částky podle odst. 3. tohoto článku.

5. Neplnění povinnosti platit řádně a včas úhradu za provoz domu a služby spojené s nájmem je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení a úrokem z prodlení za každý započatý den prodlení dle občanského zákoníku.

VI.
Společná ujednání

Nájemce je povinen:

a) zajišťovat každodenně bezpečnost osob pohybujících se v pronajatých prostorech a mimo provozní dobu domu též ve společných prostorech domu

b) odstranit závady a poškození v pronajatých nebytových prostorech, které způsobil on, jeho pracovníci nebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu

c) umožnit pronajímateli, správci a provozovateli objektu vstup do prostoru předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání (po předchozí domluvě)

d) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli nebytové prostory vyklizeny a ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,3% z ročního nájemného za každý započatý den prodlení

e) nepřenechat nebytové prostory nebo jejich části do užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele

f) neprovádět stavební úpravy, opravy a udržovací práce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele

g) Nájemce nesmí používat elektrická topidla.

VII.
Zvláštní ujednání

1. Nájemní poměr založený touto smlouvou se řídí českým právem.

2. Nájemní poměr lze ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí.

3. Nájemce prohlašuje, že stav předmětu nájmu je mu dobře znám, je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skryté závady, které by bránily smluvenému užívání. Nájemce při podpisu této smlouvy obdrží klíče od pronajatých kanceláří a klíče od vstupních dveří do budovy.

4. Nájemce bere na vědomí, že doba užívání objektu a nebytového prostoru je omezena na pracovní dny od 7.00 do 19.30 hodin. Mimo tuto dobu může nájemce vstupovat do domu a užívat pronajaté nebytové prostory a příslušné společné prostory neomezeně. Třetí osoby mohou vstupovat do domu a prostor, jež jsou předmětem nájmu, a společné prostory užívat pouze pod dozorem nájemce nebo jím pověřeného zástupce, nebude-li dohodnuto jinak.

5. Nájemce se zavazuje složit na účet č. [redacted] jistotu na nájem a služby spojené s nájmem v celkové výši 37 750,- Kč. Jistota bude uhrazena do pěti dnů od podpisu smlouvy.

6. Tato jistota bude sloužit pronajímateli výhradně jako garance na úhradu nájmu a poplatků za provoz a služby spojené s nájmem ze strany nájemce.

7. Zůstane-li nájemce v prodlení se splátkou nájemného nebo s plněním úhrady za provoz domu a služby spojené s nájmem déle než 15 kalendářních dnů, je pronajímatel, správce a provozovatel oprávněn použít příslušnou částku jistoty na úhradu nájemného a služeb spojených s nájmem. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele jistotu doplnit do stanovené výše ve lhůtě deseti kalendářních dnů od doručení výzvy.

   Zůstane-li nájemce v prodlení s měsíční splátkou nájemného nebo se splatností faktury za provoz domu a služby spojené s nájmem déle než dvacet kalendářních dnů a nedoplní-li na výzvu pronajímatele částku jistoty do původní výše v termínu stanoveném pronajímatelem, nebo neuhradí-li jistotu do 20 kalendářních dnů po smluveném termínu její úhrady, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět. V tom případě je výpovědní lhůta ze strany pronajímatele pět dnů a počíná běžet dnem doručení výpovědi nájemci.

   Jistota bude čerpána na úhradu případných dluhů a nedoplatků nájemce. Pronajímatel, správce a provozovatel vrátí nájemci jistotu po ukončení nájmu ve lhůtě 10 pracovních dnů po zjištění, že nemá u nájemce žádné pohledávky, a že pronajaté prostory vrátil pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

8. Provede-li nájemce úpravy v pronajatých prostorech a nainstaluje-li zařízení pevně zabudovaná do stavby vlastním nákladem, přejdou tyto úpravy a tato zařízení dnem skončení nájemního vztahu do vlastnictví pronajímatele a nájemce nebude požadovat na pronajímateli uhrazení nákladů na úpravy a zařízení.

9. Nájemce není oprávněn vyměnit vložku zámku dveří pronajatých prostor bez vědomí a souhlasu pronajímatele. Pokud pronajímatel souhlas udělí, je nájemce povinen ihned po výměně předat pronajímateli tři funkční klíče. Nedodržení tohoto bodu je výpovědním důvodem s pětidenní výpovědní lhůtou.

10. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.

11. Ve věcech uvedených v této smlouvě se nájemce obrací na správce a provozovatele objektu.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.

2. Změny a doplňky této smlouvy, s výjimkou čl. IV., odst. 4., čl. V. odst. 2.,3.,4. mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.

3. Písemným doručením se rozumí i doručení e- mailem na adresu pronajímatele [redacted] a adresu nájemce [redacted] a doručení do datové schránky pronajímatele: [redacted] a datové schránky nájemce: [redacted].

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. června 2021.

5. Nájemce potvrzuje, že při podpisu smlouvy převzal kopii Průkazu energetické náročnosti budovy (PENB).

6. Smlouva se vyhotovuje ve třech autorizovaných stejnopisech, z nichž pronajímatel, správce a provozovatel obdrží dvě a nájemce jedno vyhotovení. Každý stejnopis sestává ze sedmi stran textu smlouvy a jedné strany přílohy č. 1.

7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podmínkám a omezením podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen zákon o registru smluv"). Smluvní strany jsou podle zákona o registru smluv povinny zaslat tuto smlouvu Ministerstvu vnitra k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění nájemce. Nájemce se dále zavazuje, že informace, které nelze poskytnout při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím, zejména osobní údaje kontaktních osob,

v souladu s cit. zákonem vyloučí z uveřejnění znečitelněním v souladu s ustanovením § 5 odst. 8 cit. zákona.

V Praze dne 1. 6. 2021

[redacted] [redacted]

....

pronajímatel nájemce

Ing. arch. Zdeněk Blažek PhDr. Ondřej Ševeček, Ph.D.

FILOSOFICKÝ ÚSTAV AV ČR, v. v. i.
Jilská 361/1, 110 00 Praha 1
IČ 67985955, DIČ CZ67985955

Praha 1, č.p. 432
Michalská ul.
č. or. 12

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
č. 432/2103 ze dne 1. 6. 2021

Správce a provozovatel: **Ing. arch. Zdeněk Blažek**

Nájemce: **Filosofický ústav Akademie věd ČR, v. v. i.**

Práva a povinnosti správce a provozovatele ve vztahu k nájemci

Na základě příkazní smlouvy č. 20171 ze dne 5. 6. 2017 a podle plné moci ze dne 5. 6. 2017 k této smlouvě je správce a provozovatel oprávněn zastupovat vlastníky, resp. pronajímatele ve věcech vyplývajících ze smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. 432/1805, zejména:

- předávat nájemní jednotky nájemcům a při skončení nájmu je od nich přejímat
- vybírat, případně vymáhat nájemné a platby za provoz a služby spojené s nájmem a telekomunikační poplatky, včetně smluvních poplatků z prodlení, smluvních pokut a úroků z prodlení podle občanského zákoníku
- vstupovat do všech prostorů předmětu nájmu (nájemních jednotek) za účelem kontroly, zda jsou užívány řádným způsobem, k účelům, k nimž byly pronajaty, a dávat případně nájemci písemnou výstrahu
- vyjadřovat se k úpravám a změnám navrhovaným nájemcem, vedoucím ke zlepšení nebytových prostorů a uzavírat s nájemcem dohody, pokud tím vlastníkům nemovitosti nevzniknou závazky
- vymáhat splnění povinnosti odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorech domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá, vymáhat neoprávněné obohacení
- kontrolovat dodržování pořádku v objektu a dodržování provozních opatření
- přijímat od nájemce žádosti a návrhy určené pronajímateli
- samostatně, svým jménem a na svůj náklad ve své působnosti vymáhat od nájemce nedoplatky paušálních plateb za provoz domu a služby spojené s nájmem a telekomunikační poplatky

Správce a provozovatel je povinen zejména:

- zajišťovat provoz domu a služby spojené s nájmem
- zajišťovat běžnou údržbu společných prostor nemovitosti, technických zařízení domu, pravidelné revize těchto zařízení
- zajišťovat opravy, případné stavební úpravy a v souvislosti s tím jednat s příslušnými orgány státní správy a dalšími orgány.

Pro styk s nájemcem je určena provozovna správce v Praze 1, Michalská 12, [redacted]

e-mail: [redacted]