S M L O U V A
o nájmu nebytových prostor

uzavřená ve smyslu ust. § 2201 an. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi níže uvedenými smluvními stranami (dále jen „OZ")

I. Smluvní strany:

1. **Ústav teorie informace a automatizace AV ČR, v.v.i.**
Se sídlem: Pod Vodárenskou věží 4, 182 08 Praha 8
IČ.: 67985556
DIČ.: CZ67985556
zastoupen prof. Ing. Janem Flusserem, DrSc., ředitelem
(dále jen **„pronajímatel"**)

a

2. **Fyzikální ústav AV ČR, v.v.i.**
Se sídlem: Na Slovance 1999/2, 182 21 Praha 8
IČ.: 68378271
DIČ: CZ 68378271
Zastoupen: prof. Janem Řídkým, DrSc, ředitelem
(dále jen **„nájemce"**)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor
(dále jen „smlouva")

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy čp.1143, na parcele p.č. 1334/4, zapsaná na LV č. 843 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha., pro k. ú Libeň 730891.

2. Pronajímatel dává touto smlouvou do nájmu nebytové prostory nacházející se ve I. nadzemním podlaží budovy v sekci A, a to tak jak jsou specifikovány v půdorysném plánu, který tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy (dále jen **„předmět nájmu"** nebo **„nebytové prostory"**).

3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nájemci do nájmu předmět nájmu uvedený v odst. 2 tohoto článku smlouvy.

4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jako kancelářské prostory a sociální zázemí.

5. Pro vstup do předmětu nájmu bude využíván hlavní vstup do budovy, který je zajištěn vrátnicí s celodenní službou.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor se uzavírá na dobu neurčitou.

2. Nájem končí:
   a) zánikem předmětu nájmu;
   b) písemnou dohodou smluvních stran;
   c) písemnou výpovědí pronajímatele **s výpovědní dobou pěti (5) dnů** v případě, že nájemce je v prodlení s platbou nájemného o více než 15 dnů a pronajímatel nájemce vyzval k úhradě dlužného nájemného;
   d) písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce **s výpovědní dobou jednoho (1) měsíce bez uvedení důvodu.**

Výpovědní doba počíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.

IV. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce je oprávněn:
   a) užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením pro účely uvedené v čl. II. odst.4 této smlouvy,
   b) vybavit předmět nájmu vlastními zařizovacími předměty podle svých potřeb,
   c) zajistit na vlastní náklady počítačovou síť a telefonní rozvody.

2. Nájemce je povinen:
   a) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla;
   b) bez zbytečného odkladu informovat pronajímatele o vzniku mimořádné události, která v užívaných prostorách nastala (úraz, požár, technická havárie);
   c) zajišťovat na své náklady údržbu, revize a odborné prohlídky zařízení, jim instalovaného;
   d) umožnit zástupci pronajímatele nebo jím pověřené osobě vstup do prostor tvořících předmět nájmu za účelem kontroly jejich stavu, a to v obvyklé provozní době, v případě naléhavé potřeby však i mimo provozní dobu;
   e) dodržovat platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy;
   f) dodržovat pravidla vstupu a pohybu osob v pronajatých prostorách a v objektu pronajímatele, se kterým byl seznámen (evidence osob ve vrátnici apod.)
   g) uložit ve vrátnici pronajímatele rezervní klíče od všech dveří užívaných prostor v zapečetěné obálce pro případ mimořádné události (poplach EPS, požár, havárie) vč. telefonického spojení na zodpovědné osoby, které je možno kontaktovat.

3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu ani na něm provádět stavební či jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4. Pronajímatel souhlasí s umístěním označení nájemce na předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy, po předchozí vzájemné dohodě o formě označení.

5. Pronajímatel se zavazuje:

a) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání ke sjednanému účelu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem;
b) provádět nutné opravy, které by mohly mít vliv na řádné a nerušené užívání předmětu nájmu, s maximálním možným ohledem na oprávněné zájmy nájemce. Tím není dotčena povinnost nájemce umožnit provedení nezbytných oprav. V případě jiných prací, které nemají charakter nutné opravy, budou podmínky jejich provedení stanoveny předem dohodou smluvních stran;
c) vybavit prostory hasicími přístroji;
d) zajišťovat revize a odborné prohlídky EPS, hydrantů a hasicích přístrojů.

6. Pronajímatel nezodpovídá za škody vzniklé z činnosti nájemce a to ani třetím osobám.

7. Smluvní strany souhlasně potvrzují, že pronajímatel při podpisu smlouvy nájemci předal a nájemce převzal:
   a) aktualizovanou technickou dokumentaci,
   b) požární a poplachové směrnice,
   c) přehled hlavních vypínačů a měření elektrické energie, je-li měřena,
   d) situaci hlavních uzávěrů vody a hydrantů s příslušenstvím.

V. Cena za nájem, úhrada služeb spojených s nájmem, úprava výše nájemného

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za nájem nebytových prostor vymezených touto smlouvou nájemné ve výši [redacted] Kč čtvrtletně. Pronajímatel za každé kalendářní čtvrtletí vyfakturuje částku nájemného do 15. dne následujícího měsíce. K nájemnému nebude vyúčtováno DPH. Výše nájemného byla stanovena na základě znaleckého posudku, který stanovil cenu jako obvyklou cenu pronájmu. V případě předčasného ukončení nájemního vztahu bude za každý měsíc trvání nájemního vztahu účtována třetina uvedené výše nájemného. V případě neúplného měsíce trvání nájemního vztahu, bude poměrná část určena podle počtu dnů daného měsíce (denní nájemné a počtu dnů trvání nájemního vztahu v daném měsíci).

2. Nájemné podle odstavce 1 tohoto článku zahrnuje paušální příspěvek Nájemce za užívání přístupových cest k objektu, jakož i obslužných, komunikačních a sociálních prostor souvisejících s Předmětem nájmu.

3. Počínaje 1. lednem 2017 je Pronajímatel oprávněn vždy nejpozději k 31. březnu daného roku sdělit Nájemci zvýšení nájemného na základě roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem k 1. lednu daného roku. Takto zvýšené nájemné bude účinné od druhého čtvrtletí daného kalendářního roku včetně.

4. Nájemce bude na základě své samostatné dohody s Technickou správou areálu hradit přímo TSA faktury za telefonní linky v Předmětu nájmu.

5. Pronajímatel měsíčně přeúčtuje formou daňového dokladu Nájemci 0,6% (šest desetin procenta) úhrad za dodávku elektrické energie, tepla, vodné a stočné a odvoz odpadů včetně. DPH. Podíl je určen na základě poměru podlahové plochy Předmětu nájmu k celkové podlahové ploše všech prostor v Objektu, která je 10 021 m2. Daňový doklad s tímto přeúčtováním bude za každý kalendářní měsíc vystaven do 25. dne následujícího kalendářního měsíce.
6. Nájemné ani poměrná část úhrady nákladů za služby nezahrnují náklady na úklid Předmětu nájmu, který si Nájemce zajistí vlastními silami.

7. Daňové doklady budou vystavovány s dobou splatnosti 21 dnů od doručení a musí obsahovat všechny náležitosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

VI. Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Předmět nájmu byl již pronajímateli předán před podpisem této smlouvy na základě nájemní smlouvy ze dne 30.10.2009, kdy o předání a převzetí předmětu nájmu byl mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

VII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky vzájemně odsouhlasenými oběma smluvními stranami.

2. Je-li nebo stane-li se kterékoliv ustanovení této smlouvy neplatné či nevykonatelné, nemá to vliv na platnost či vykonatelnost ustanovení dalších. Smluvní strany se zavazují neplatná či neúčinná ustanovení nahradit právně relevantními tak, aby byl zachován obsah smlouvy.

3. Smluvní strany souhlasí s obsahem této smlouvy, prohlašují, že se s ní řádně seznámili, tato je sepsána určitě a srozumitelně, je projevem jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nebyla uzavřena v časové či jiné tísni a za nápadně nevýhodných podmínek. Její autentičnost stvrzují smluvní strany svými podpisy.

4. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto nájemní smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.1.2016.

V Praze dne 18. 12. 2015

Pronajímatel:

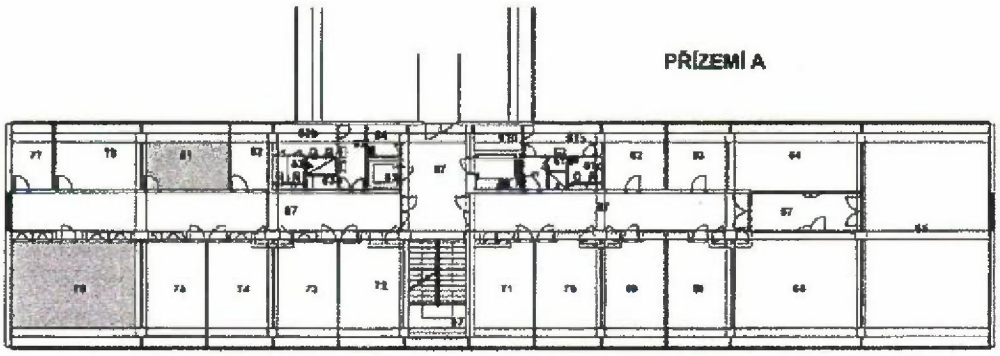
.....
Prof. Ing. Jan Flusser, DrSc.
ředitel

V Praze dne .....

Nájemce:

.....
prof. Jan Řídký, DrSc.
ředitel

Příloha č. 1



Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.
Dozorčí rada
Na Slovance 1999/2, 182 21 Praha 8

Prof. Jan Řídký, DrSc.
ředitel FZÚ AV ČR, v. v. i.

V Praze dne 3. listopadu 2015

Věc: Předchozí písemný souhlas **s nájemní smlouvou s UTIA AV ČR, v.v.i. o pronájmu kancelářských prostor**

Dozorčí rada FZÚ AV ČR, v.v.i., dne 3. listopadu 2015 uzavřela per rollam projednávání návrhu nájemní smlouvy o pronájmu kancelářských prostor, která má být uzavřena s Ústavem teorie informace a automatizace AV ČR, v.v.i.

K návrhu smlouvy se vyjádřilo pět ze šesti členů Dozorčí rady a neměli k němu žádné připomínky.

Dozorčí rada Fyzikálního ústavu AV ČR, v. v. i., proto podle ustanovení §19, odst. (1), písm. b), bod 7 zákona č. 341/2005 Sb.

uděluje předchozí písemný souhlas s uzavřením nájemní smlouvy s Ústavem teorie informace a automatizace AV ČR, v.v.i., o pronájmu kancelářských prostor.

RNDr. Jan Šafanda, CSc.
předseda DR FZÚ AV ČR, v. v. i.

www.fzu.cz e-mail: gregora@fzu.cz ☎ 266 05 2654 FAX 286 890 415