Nájemní smlouva

o nájmu nebytových prostor

1. **Prokišova s.r.o.**

 Prokišova 356/7, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice

 IČO: 28142811

 DIČ: CZ28142811

 (dále jen pronajímatel)

 na straně jedné

a

1. **Ústav výzkumu globální změny AV ČR, v. v. i.**

Brno-střed, Staré Brno, Bělidla 986/4a

IČO: 86652079

(dále jen CVGZ nebo nájemce)

na straně druhé

uzavírají podle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

1.

Pronajímatel je vlastníkem domu s nebytovými prostory nacházející se na místní adrese Prokišova 356/7 v Českých Budějovicích včetně pozemku, na němž je stavba umístěna, konkrétně budovy č.p. 356 (dále jen budova), která je součástí pozemku parc. č. 620, oba zapsané v katastrálním území České Budějovice 6, na LV č. 2477 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

2.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci Ústav výzkumu globální změny AV ČR, v. v. i., k užívání nebytové prostory o celkové ploše 31,65 m2, v objektu dle článku 1 této smlouvy, a to:

kancelář v 1. nadzemním podlaží o výměře 31,65 m2;

dle přílohy číslo 1 znázorňující rozmístění místností v 1. nadzemním podlaží v budově Prokišova 356/7, České Budějovice (dále jen předmět nájmu). Příloha č. 1 je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání dle této smlouvy a že si jej touto smlouvou najímá a přejímá do užívání.

 3.

Tato nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 1. 11. 2021, a to na dobu určitou do 31. 4. 2023.

Ukončení nájemní smlouvy:

1. Nájem předmětu nájmu zanikne uplynutím doby nebo dohodou smluvních stran.
2. Smluvní strany si zasílají písemná oznámení na posledně uvedenou adresu. Písemnost je doručena, jakmile ji druhá strana převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí zásilky. Doporučené zásilky nebo zásilky určené do vlastních rukou adresáta se považují za doručené pátým dnem po jejich uložení u držitele poštovní licence následujícím po marném pokusu doručení.

Pronajímatel předal předmět nájmu nájemci v den podpisu této smlouvy.

4.

Roční nájemné včetně provozních nákladů na elektrickou energii, teplo, vodné a stočné, odvoz odpadu, úklid společných prostor a kanceláří, monitorování objektu a DPH bylo dohodou stran této smlouvy sjednáno ve výši 2.760 Kč/m2 za pronajaté nebytové prostory kancelář v 1. nadzemním podlaží, celkem tedy 87.354 Kč/rok, z toho:

* cena nájmu (nájemné) činí na 1 m2 podlahové plochy kanceláře v 1. nadzemním podlaží **1.811** Kč/rok a je stanovena dohodou;
* cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu zahrnuje zejména náklady na otop, spotřebu el. energie, vodné a stočné, odvoz odpadu, úklid společných prostor a kanceláře, monitorování objektu, možnost parkování 2 osobních vozidel na parkovišti v areálu budovy. Po vzájemné dohodě činí 800 Kč/m2 za rok. K ceně služeb se připočítává daň z přidané hodnoty ve výši 21 % u poměrných nákladů na el. energii, úklid, odvoz odpadu a monitorování a činí celkem 101 **Kč** z daňového základu 480 Kč. K ceně ostatních služeb se připočítává DPH ve výši 15 **%** a činí celkem **48 Kč** z daňového základu 320 Kč. Celková cena služeb včetně DPH činí 949 Kč/rok/m2.

Cena nájmu a služeb za celý předmět nájmu za 1 měsíc činí 7.279,50 Kč (dále jen nájemné).

Součástí nájmu je:

1. vybavení místností ústředním topením;
2. vybavení hasicími pomůckami;
3. 2 parkovací místa v objektu;
4. 5 ks dálkového ovladače vstupní brány (pořizovací náklady hradí nájemce).

Nájemné je splatné měsíčně, vždy k 15. dni předchozího měsíce.

Běžnou údržbu a opravy spojené s obvyklým užíváním zajišťuje a hradí nájemce ze svého.

5.

Práva a povinnosti smluvních stran:

1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat jen v souladu s jeho stávajícím stavebním určením.
2. Nájemce není oprávněn předmět nájmu ani jeho část dát do podnájmu či faktického užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby na předmětu nájmu ani na budově nevznikly žádné škody.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu provedení oprav budovy, pokud jsou nezbytné k řádnému užívání předmětu nájmu. Ke všem stavebním úpravám, rekonstrukčním nebo rozsáhlým údržbovým pracím v předmětu nájmu je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele. Pokud takovou akci bude zajišťovat nájemce sám, je povinen nejpozději bezprostředně po jejím ukončení předat technickému úseku pronajímatele veškerou související projektovou, stavební a kolaudační dokumentací.
5. Nájemce odpovídá za dodržování obecně platných a interních předpisů pro oblast bezpečnosti práce, ochrany zdraví při práci, požární ochrany a dodržování předpisů zajišťujících ochranu životního prostředí, jakož i za veškeré škody způsobené jejich porušováním. Bez předchozího souhlasu pronajímatele nesmí nájemce v pronajatých prostorách produkovat, ukládat ani likvidovat nebezpečné odpady.
6. Nájemce si sám odpovídá za zabezpečení a pojištění uložených nebo uskladněných věcí a materiálů.
7. Pronajímatel neodpovídá za škody na nájemcově movitém majetku nebo na zdraví a soukromém majetku jeho zaměstnanců, studentů a dalších osob, které jsou s ním v pracovním (služebním) vztahu, způsobené třetími osobami nebo jako důsledek havarijních a živelných událostí.
8. Veškeré případné škody vůči třetím osobám vzniklé v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a činností svých zaměstnanců a studentů hradí nájemce.
9. Škody na nemovitém majetku pronajímatele způsobené nedbalostí nebo úmyslným jednáním zaměstnanců a studentů nájemce odstraní nájemce na svůj náklad.
10. Pronajímatel je oprávněn na písemné upozornění a za přítomnosti nájemcem určené osoby provádět kontrolu předmětu nájmu.
11. Nájemce je povinen dodržovat klíčový režim předmětu nájmu, jeho případné změny předem s pronajímatelem projednat a předat pověřenému zaměstnanci pronajímatele duplikáty nových klíčů kdykoliv dojde ke změně. Pronajímatel je povinen případné vydání těchto klíčů písemně evidovat a uvědomit o tom nájemce.
12. Nájemce je povinen při ukončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli vyklizený a v provozuschopném stavu. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá. Tím není dotčeno případné právo pronajímatele na náhradu škody.
13. Nájemce je povinen platit nájemné dle této smlouvy řádně a včas. Nezaplatí-li nájemce řádně a včas nájemné a/nebo jakoukoli jinou platbu, ke které je dle této smlouvy povinen, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení; tím není dotčen nárok pronajímatele na případnou náhradu škody.

6

Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, i ty které nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že tato smlouva je jejich shodnou, souhlasnou a svobodnou vůlí a že smlouva nebyla uzavřena v tísni nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží každý po jednom vyhotovení.

7.

Smluvním stranám je znám technický stav předmětu nájmu a nájemce ho v tomto stavu přebírá.

Dodatky nebo změny této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou po dohodě obou smluvních stran. Ústní ujednání jsou neplatná.

Na důkaz toho, jak shora uvedeno, připojují smluvní strany své vlastnoruční právoplatné podpisy.

Tato smlouva byla projednána a schválena dozorčí radou převodce.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva naplňuje požadavky, uvedené v zákoně č. 340/2015 Sb. a podléhá tímto povinnosti zveřejnění v registru smluv, a s tímto uveřejněním v zákonném rozsahu souhlasí. Zadat smlouvu do registru smluv v zákonné lhůtě se zavazuje nájemce, který na vyžádání pronajímatele zašle pronajímateli potvrzení o uveřejnění smlouvy.

8.

Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - plánek místností v prvním nadzemním podlaží

V Českých Budějovicích dne V Brně dne

pronajímatel nájemce

……………………………………… ………………………………………

Prokišova s.r.o. Ústav výzkumu globální změny AV ČR, v. v. i.

