

# Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)

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

sídlo: Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4

IČO: 683 78 050

DIČ: CZ68378050

zastoupen: RNDr. Petrem Dráberem, CrSc., ředitelem

zapsán v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT (dále jen „**pronajímatel**“)

a

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

sídlo: Flemingovo nám. 2, 166 10 Praha 6

IČO: 613 88 963

DIČ: CZ61388963

zastoupen: RNDr. PhDr. Zdeňkem Hostomským, CSc., ředitelem

zapsán v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT (dále jen „**nájemce**“)

(společně pak „**smluvní strany**“)

Pronajímatel i nájemce jsou veřejnými výzkumnými institucemi, jejichž zřizovatelem je Akademie věd ČR. Vzhledem k tomu, že pronajímatel je vlastníkem budovy Fb – zvěřince na adrese Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4 a nájemce má zájem tyto nebytové prostory pronajímatele využívat pro laboratorní účely k plnění svého předmětu činnosti, tj. k základnímu výzkumu, dohodly se smluvní strany na uzavření této smlouvy, níže uvedeného znění:

## I. Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem **budovy Fb** sloužící jako **zvěřinec** a nacházející se na pozemku p.č. 390/74, k.ú. Libuš, zapsané na LV č. 1571 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a pozemku p.č. 804/118, k.ú. Kunratice, zapsané na LV č. 4126 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**nemovitost**“). Nemovitost je umístěna na adrese Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4.
- 1.2. Pronajímatel přenechává k dočasnému užívání nájemci nebytové prostory specifikované v odst. 1.1. této smlouvy (dále jen „**nebytové prostory**“), a to konkrétně:
  - místnost č. **0.08** o rozloze **9,52 m<sup>2</sup>**
  - místnost č. **0.09** o rozloze **7,31 m<sup>2</sup>**
  - místnost č. **0.10** o rozloze **35,87 m<sup>2</sup>**
  - místnost č. **0.11** o rozloze **16,40 m<sup>2</sup>**
  - místnost č. **0.11a** o rozloze **13,80 m<sup>2</sup>**
  - místnost č. **0.29a** o rozloze **4,4 m<sup>2</sup>**

**Celková rozloha pronajímaných prostor je 87,30 m<sup>2</sup>.**

Umístění všech pronajímaných nebytových prostor v budově Fb pronajímatele je vyznačeno v plánech, které jsou nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

- 1.3. Mimo předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat přiměřeně také společné prostory patřící k výše uvedeným pronajatým nebytovým prostorám, konkrétně sociální zařízení a chodby. Ostatní společné prostory náležející k nemovitosti nájemce využívat nesmí. Nájemce je oprávněn využívat veškeré vybavení, které je umístěno ve výše uvedených nebytových prostorech. Úhrada za užívání tohoto vybavení je již zahrnuta v nájemném dle čl. IV. této smlouvy.
- 1.4. Nájemce se za užívání předmětu nájmu zavazuje platit pronajímateli nájemné.
- 1.5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v souladu s jejich stavebním určením a předmětem činnosti nájemce.

## II. Účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání výhradně za účelem výkonu předmětu své činnosti, tj. zejména k laboratorním účelům při provádění základního výzkumu.
- 2.2. Nájemce je oprávněn umístit reklamu či informační cedule upozorňující na jeho činnost pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a pouze na místech, které k tomuto účelu pronajímatel v nebytových prostorách určí.

## III. Doba nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022.
- 3.2. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy. O tomto předání bude mezi smluvními stranami podepsán předávací protokol, podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Okamžikem podpisu předávacího protokolu přechází na nájemce odpovědnost za škodu způsobenou v pronajatých nebytových prostorách a na tam umístěném movitém zařízení (vybavení), které nájemce v rámci sjednaného nájmu užívá.
- 3.3. Smluvní strany podpisem této smlouvy výslovně sjednávají a prohlašují, že si předmět nájmu prohlédly, že je způsobilý pro užívání ke sjednanému účelu.

## IV. Nájemné a platby s nájmem související

- 4.1. Nájem byl dohodou smluvních stran sjednán v celkové výši **107.477,43 Kč/rok**.

<b>Předmět nájmu</b>	<b>Cena (Kč)</b>	<b>DPH (Kč)</b>	<b>Cena vč. DPH (Kč)</b>
Nájemné prostory	69.840	0	69.840
Nájemné vybavení – DDHM	31.105,31	6.532,12	37.637,43

K nájemnému musí být připočtena DPH ve výši dle právních předpisů platných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Nájemné za nemovité věci (nebytové prostory) je v souladu s § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“), od daně osvobozeno. Pokud bude zákon o DPH v době uskutečnění zdanitelného plnění změněn, bude pronajímatel povinen připočíst k dohodnutému nájemnému daň z přidané hodnoty v procentní sazbě odpovídající zákonné úpravě zákona o DPH k datu uskutečnění zdanitelného plnění.

- 4.2. Úhrada nájemného bude nájemcem provedena na bankovní účet pronajímatele uvedený na příslušné faktuře (daňovém dokladu) vystavené k 31. prosinci 2022 se splatností 21 dnů ode dne jejího doručení nájemci.
- 4.3. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 31. prosinec 2022.
- 4.4. Faktura se pro účely této smlouvy považuje za uhrazenou okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Námitky proti údajům uvedeným na faktuře může nájemce uplatnit do konce lhůty její splatnosti s tím, že ji odešle zpět pronajímateli s uvedením výhrad. Okamžikem odeslání námitek se přerušuje lhůta splatnosti. Nová lhůta splatnosti počíná běžet okamžikem doručení nové či opravené faktury nájemci. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti účetního a daňového dokladu ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a obchodní listiny ve smyslu § 435 Občanského zákoníku. Na faktuře musí být dále uveden název této smlouvy, její číslo a identifikační údaje obou smluvních stran.
- 4.5. Pro případ prodlení nájemce s úhradou řádně vystavené a doručené faktury se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 4.6. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci po celou dobu trvání nájmu dodávku elektrické energie, vytápění užívaných nebytových prostor, dodávku teplé a studené vody, telefonní spojení, připojení na kanalizaci, odvoz komunálního odpadu a možnost odvozu ostatních odpadů, které nebudou komunálním odpadem. Výše uvedené služby budou hrazeny, tak že je bude pronajímatel přefakturovat podle níže uvedených kritérií.
  - Elektrická energie: V poměru užívaných ploch nebytových prostor k nákladům spojeným s celkovou spotřebou el. energie v nemovitosti.
  - Teplota: 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.
  - 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.

\*) 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.

Úhradu nákladů za energie a služby dle tohoto odstavce provede nájemce na účet pronajímatele uvedený na příslušné faktuře (daňovém dokladu) vystaveném k datu 31. prosince 2022 se splatností 21 dní ode dne jejího vystavení.

Pronajímatel je povinen nájemci na základě jeho žádosti doložit náklady nájemce na přefakturované výši ceny za energie a služby.

- 4.7. Úklid užívaných prostor zajišťuje nájemce na své náklady bez účasti pronajímatele.
- 4.8. Vybavení nebytových prostor hasicími přístroji v počtu a složení odpovídajícím způsobu použití nebytových prostor si zajišťuje a hradí pronajímatel.
- 4.9. Nájemce jako původce veškerého odpadu, který produkuje, je povinen s ním nakládat v souladu s platnými právními předpisy, zejména pak v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Případné škody a postihy související s nedodržením tohoto ustanovení jdou k tíži nájemce v plném rozsahu.

## **V.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

- 5.1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s podmínkami této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu trvání této smlouvy se zdržet veškerých zásahů do předmětu nájmu, které by nájemci znemožnily předmět nájmu řádně užívat. 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
- 5.2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, přičemž si bude počínat tak, aby zabránil vzniku škod a byly dodržovány veškeré obecně závazné předpisy požární ochrany, ochrany zdraví při práci, předpisy o ochraně životního prostředí, jakož i další obecně platné právní předpisy. Dále se zavazuje dodržovat veškerá opatření stanovená pronajímatelem, zejména pak platné požární a poplachové směrnice a provozní řád nemovitosti, s nimiž byl před podpisem této smlouvy podrobně seznámen.
- 5.3. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dále podnajmout, či přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Rovněž není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy či změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.  
V případě, že pronajímatel udělí nájemci souhlas s prováděním stavebních úprav či změn, uzavře současně s nájemcem dohodu o způsobu vypořádání technického zhodnocení předmětu nájmu při ukončení nájmu; současně vystaví nájemci souhlas s opísováním technického zhodnocení provedeného na majetku pronajímatele.
- 5.4. Pronajímatel není povinen souhlas dle odst. 5.3 a odst. 5.5 této smlouvy udělit.
- 5.5. Nájemce je oprávněn v nebytových prostorách provést na své náklady stavební, technologické a jiné změny včetně umístění dalších přístrojů, popř. změny a doplňky

výbavy a opravy, které považuje v rámci své činnosti za nezbytné, nevyžadují-li tyto změny žádné zásahy do statiky nemovitosti, nedotýkají-li se žádného elektrického či telekomunikačního vedení apod. a zachovají charakter nemovitosti a nebytových prostor, zejména její vnější podobu. Před provedením změn uvedených v tomto odstavci je nájemce povinen vyžádat si písemný souhlas pronajímatele, kterému musí být předložen příslušný plán změny. Pronajímatel udělí svůj souhlas vždy, nevyplývá-li z požadovaných úprav žádné riziko. Souhlas pronajímatel 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 s pronajímatelem nedohodne jinak. Veškeré požadované úpravy musí být v souladu se všemi platnými obecně závaznými právními předpisy. Veškeré nebezpečí, rizika a náklady spojené s přípravou a provedením požadovaných změn a oprav nese nájemce. Nájemce je povinen obstarat veškeré vyžadovaná úřední povolení, nezbytná pro realizaci požadovaných úprav. Po dokončení prací musí být pronajímateli předloženy revizní zprávy.

- 5.6. Nájemce je povinen umožnit zástupci pronajímatele v obvyklé pracovní době vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a dodržování účelu jeho užívání. V případě naléhavé potřeby vstup do předmětu nájmu umožní i mimo pracovní dobu.
- 5.7. V případě, že ze strany pronajímatele bude nezbytné provést stavební, či jiné práce, které by mohly nepříznivě ovlivnit nerušené užívání předmětu nájmu a jejichž nutnost nebyla ke dni uzavření této smlouvy pronajímateli známa, zavazují se smluvní strany poskytnout si veškerou potřebnou součinnost a takové práce provádět ve vzájemně odsouhlaseném termínu.
- 5.8. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou způsobí na předmětu nájmu sám, případně osoby s ním spolupracující, nebo jiné osoby, kterým nájemce umožní do předmětu nájmu přístup, nebo jeho užívání. Případnou takto vzniklou škodu, je nájemce povinen pronajímateli bez zbytečného odkladu nahradit, a to v plné výši.
- 5.9. Pronajímatel prohlašuje, že jsou nemovité prostory řádně pojištěny.
- 5.10. Nájemce je dále povinen neprodleně informovat pronajímatele o vzniku jakékoliv škody v prostorách předmětu nájmu – telefonicky na linku [REDAKCE] a současně písemným oznámením na elektronickou adresu [REDAKCE]
- 5.11. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady veškerá případná rozhodnutí, závazná stanoviska, povolení a jiná vyjádření příslušných orgánů a úřadů, nezbytná pro sjednaný účel užití předmětu nájmu a tyto na vyžádání předložit pronajímateli k nahlédnutí. V případě, že bude pronajímateli uložena sankce, resp. pokuta příslušným orgánem nebo úřadem v důsledku porušení tohoto závazku nájemce, je nájemce povinen takto vzniklou škodu pronajímateli nahradit.
- 5.12. Nájemce nese náklady na běžnou údržbu předmětu nájmu. Běžnou údržbou se rozumí udržování a čištění předmětu nájmu včetně zařízení a vybavení předmětu nájmu, které se obvykle při užívání provádí. Jedná se zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení předmětu nájmu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předaných zařizovacích předmětů.
- 5.13. Nájemce je povinen nahlásit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které zajišťuje pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.

- 5.14. Nájemce je povinen zajistit u svých zaměstnanců dodržování zákazu požívání alkoholických nápojů a užívání omamných látek v areálu sídla pronajímatele a v nebytových prostorách. Osoby pod vlivem těchto látek mají do areálu a do pronajatých nebytových prostor vstup zakázán.
- 5.15. Nájemce je povinen zajistit u svých zaměstnanců dodržování zákazu kouření v areálu sídla pronajímatele a nebytových prostorách, s výjimkou míst k tomu určených.
- 5.16. Pronajímatel přenechává nájemci v nebytových prostorách stávající telefonní linku č. XXXXXXXXXX

## VI. Zánik nájmu, výpověď

- 6.1. Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran, podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 6.2. Smlouva může být ukončena rovněž výpovědí některou ze smluvních stran s výpovědní dobou jednoho (1) měsíce ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně z níže uvedených důvodů:
  - 6.2.1. Pronajímatelem pokud:
    - a) nájemce užívá i přes písemnou výzvu k nápravě předmět nájmu v rozporu s ustanovením této smlouvy, nebo
    - b) nájemce přenechá předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo
    - c) nájemce provádí stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo
    - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání řádnému užívání předmětu nájmu.
  - 6.2.2. Nájemcem pokud:
    - a) nájemce pozbyde oprávnění k provozování činnosti, pro jejíž výkon si předmět nájmu pronajal, nebo
    - b) předmět nájmu se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý pro sjednaný účel a pronajímatel ani po písemné výzvě nezjedná do 40 dnů nápravu, nebo
    - c) pronajímatel neplní povinnosti stanovené touto smlouvou, a tento závadný stav neodstraní ani do 40 dnů od písemné výzvy nájemce, nebo
    - d) předmět nájmu nebude podle nájemce nadále splňovat požadavky pro činnost nájemce, tj. pro laboratorní účely v rámci základního výzkumu.
- 6.3. Kterákoliv ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět také bez uvedení důvodu, a to s výpovědní dobou 3 měsíců. Výpovědní doba v takovém případě začne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 6.4. Strana podávající výpověď je povinna o takovém záměru předem informovat svého zřizovatele – Akademii věd České republiky (dále jen „AV ČR“), a to prostřednictvím Majetkové komise AV ČR, jako pomocného orgánu Akademické rady AV ČR.
- 6.5. Smluvní strany nejsou oprávněny požadovat přiměřené odstupné ve smyslu ust. § 2223 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zák. č. 89/2012 Sb.“).

## **VII. Ostatní ujednání**

- 7.1. Po ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a odevzdat jej pronajímateli. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán smluvními stranami předávací protokol.
- 7.2. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pětset korun českých) za každý i započatý den prodlení s řádným vyklizením a odevzdáním předmětu nájmu.
- 7.3. Nájemce předá ke dni ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy předmět nájmu zpět pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak.
- 7.4. V případě, že tuto svou povinnost nájemce nesplní ani do 14 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uskladnit na náklady nájemce, s čímž nájemce podpisem této smlouvy vyjadřuje svůj souhlas.
- 7.5. Smluvní strany se dohodly, že v pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že jakékoli písemné oznámení či podání bylo řádně doručeno druhé smluvní straně třetím dnem po uložení zásilky u oprávněného provozovatele poštovních služeb. V případě doručování prostřednictvím elektronické pošty nebo datové schránky se má za to, že odeslaná zpráva byla doručena v den odeslání.

## **VIII. Závěrečná ujednání**

- 8.1. Pokud jakýkoli závazek z této smlouvy, či jakékoli její ustanovení je nebo se stane neplatným, nevymahatelným či zdánlivým, pak taková neplatnost, nevymahatelnost nebo zdánlivost nemá vliv na ostatní ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují bezodkladně nahradit neplatný, nevymahatelný, zdánlivý závazek takovým novým platným, vymahatelným a nikoli zdánlivým závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.
- 8.2. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, takto označenými a číslovanými vzestupnou řadou, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Změna této smlouvy v jiné než písemné formě je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- 8.3. Smluvní strany jsou v souladu s ust. § 2 odst. 1 písm. e) zák. č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, subjektem povinným uveřejňovat uzavřené soukromoprávní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že splnění této povinnosti v zákonem stanovené lhůtě zajistí pronajímatel.
- 8.4. Tato smlouva nabývá platnosti jeho uzavřením, tzn. dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti pak nabývá dnem zveřejnění v registru smluv. Oznámení o splnění povinnosti, včetně kopie potvrzení o zveřejnění této smlouvy, jakož i případných navazujících právních dokumentů, bude nájemci zasláno na elektronickou adresu [REDAKCE] nejpozději do pěti (5) pracovních dní od uveřejnění v registru smluv.
- 8.5. Smluvní strany prohlašují, že v souladu s ust. § 19 odst. 1 písm. b) zák. č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění, byl s uzavřením této smlouvy vydán předchozí souhlas dozorčích rad obou smluvních partnerů.
- 8.6. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že si smlouvu řádně zvažily, její celý text přečetly a pochopily a že ji uzavírají o své vůli. Rovněž prohlašují, že tato smlouva

představuje úplnou dohodu mezi nimi ohledně předmětu smlouvy a nechybí jí jakákoli náležitost, kterou by některá ze smluvních stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této smlouvy.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Plán rozmístění pronajímaných prostor

Příloha č. 2 – Přehled vybavení pronajímaných prostor

Pronajímatel:

V Praze dne ...

RNDr. Petr  
Dráber,  
DrSc.  
Digitally signed  
by RNDr. Petr  
Dráber, DrSc.  
Date: 2021.12.20  
13:49:55 +01'00'

RNDr. Petr Dráber, CrSc.

Nájemce:

V Praze dne ...

RNDr. PhDr.  
Zdeněk  
Hostomský,  
CSc.  
Digitálně podepsal  
RNDr. PhDr. Zdeněk  
Hostomský, CSc.  
Datum: 2021.12.21  
16:45:54 +01'00'

RNDr.PhDr.Zdeněk Hostomský, CSc.,