

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 informatiky AV ČR, v.v.i.**
Se sídlem: Pod Vodárenskou věží 271/2, 182 07 Praha 8
IČ.: 67985807
DIČ.: CZ67985807
zastoupen RNDr. Michalem Chytilém, 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.271, jiná stavba, umístěná na pozemku p.č. 1333/15, zapsaná na LV č. 1370 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 II. nadzemním podlaží budovy v části budovy označené písm. C, 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 šesti měsíců.
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 zařízovacími 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, jistina, úhrada služeb spojených s nájmem

1. Cena za nájem byla stanovena dohodou a činí 94.067,- Kč měsíčně. Podle ustanovení § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, pronajímatel k nájmemnému neúčtuje DPH. Výše nájmemného byla stanovena na základě znaleckého posudku, který stanovil cenu jako obvyklou cenu pronájmu. Celková plocha předmětu nájmu činí 563,38 m².
2. Nájemce se zavazuje hradit náklady na služby poskytované spolu s užíváním předmětu nájmu takto:
 - a) náklady za služby ostatní a správu (zahrnující poměrnou část nákladů na odvoz a likvidaci komunálního odpadu, pojištění objektu, služby ostrahy – vrátnice a správy, servis EPS a hasicích přístrojů). Měsíční platba bude účtována jako záloha ve výši 7.500,- Kč,
 - b) vodné a stočné,
 - c) elektrická energie,
 - d) teplo a teplá voda.
3. Vodné a stočné, elektrická energie a náklady na teplo a teplou vodu budou přeúčtovány měsíčně na základě podkladů – měsíčního vyúčtování skutečně vynaložených nákladů od Technické správy areálu, nejpozději do 14 dnů po obdržení tohoto vyúčtování.
4. Měřitelné energie bude rozúčtována na základě provedeného odpočtu, teplo a teplá voda v přepočtu dle poměru vytápěné pronajaté plochy a celkové vytápěné plochy objektu pronajímatele, vodné a stočné v přepočtu dle počtu osob.
5. Vyúčtování zálohové platby za služby ostatní bude provedeno jedenkrát ročně, po zaúčtování všech plateb, týkajících se zálohového období. Poměrná část nákladu na odvoz a likvidaci komunálního odpadu bude stanovena dle počtu osob, poměrná část nákladů na pojištění objektu a ostrahu objektu dle poměru pronajaté plochy k celkové podlahové ploše objektu, servis EPS a hasicích přístrojů v přepočtu nákladů na počet užívaných čidel a hasicích přístrojů.
6. Daňové doklady budou vystavovány s dobou splatnosti 14 dnů od doručení a musí obsahovat všechny náležitosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

VI. Úprava výše nájemného a záloh na služby

1. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně zvýšit nájemné podle indexu inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem, přičemž indexem inflace se rozumí index růstu spotřebitelských cen.
2. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nákladů za služby uvedené v čl. V. odst. 2 této smlouvy, pokud dojde po písemné dohodě s nájemcem ke změně rozsahu těchto služeb.
3. Nájemce má právo žádat poměrnou slevu z nájemného po dobu, po kterou nebude moci předmět nájmu užívat v plném rozsahu z důvodu ležících na straně pronajímatele.

VII. Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Předmět nájmu byl již pronajímateli předán před podpisem této smlouvy na základě nájemní smlouvy ze dne 13.5.2011, kdy o předání a převzetí předmětu nájmu byl mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

VIII. Závěrečná ujednání

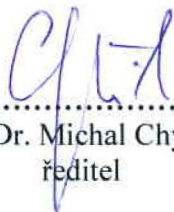
1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky vzájemně odsouhlasenými oběma smluvními stranami.
2. Je-li nebo stane-li se kterékoliv ustanovení této smlouvy neplatné či nevykonatelné, nemá to vliv na platnost či vykonatelnost ustanovení dalších. Smluvní strany se zavazují neplatná či neúčinná 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 tísní 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 17.12.2015

V Praze dne 16. 12. 2015

Pronajímatel:



.....
RNDr. Michal Chytil, DrSc.
ředitel

Nájemce:



.....
prof. Jan Řídký, DrSc.
ředitel

Fyzikální ústav AV ČR
veřejná výzkumná instituce
182 21 Praha 8, Na Slovance 2
- 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

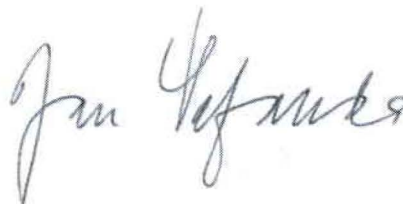
Věc: Předchozí písemný souhlas s nájemní smlouvou s UI AV ČR, v.v.i. o pronájmu kancelářských prostor – 1. patro

Dozorčí rada FZÚ AV ČR, v.v.i., dne 3. listopadu 2015 uzavřela per rollam projednávání návrhu nájemní smlouvy o pronájmu kancelářských prostor – 1. patro, která má být uzavřena s Ústavem informatiky 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 informatiky AV ČR, v.v.i., o pronájmu kancelářských prostor v 1. patře.



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