

Nájemní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne podle §§ 2201 a násl. občanského zákoníku, tj. zákona č. 89/2012 Sb., mezi níže uvedenými smluvními stranami

1. **Ústav teorie informace a automatizace AV ČR, v. v. i.**
se sídlem: Pod Vodárenskou věží 1143/4, 182 00 Praha 8
IČ: 679 85 556
DIČ: CZ67985556
zastoupený: Doc. RNDr. Jiřinou Vejnarovou, CSc., ředitelkou ústavu
registrace: Rejstřík veřejných výzkumných institucí vedený Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **Orientální ústav AV ČR, v. v. i.**
se sídlem: Pod Vodárenskou věží 1143/4, 182 00 Praha 8
IČ: 683 78 009
DIČ: CZ68378009
zastoupená: Mgr. Táňou Dluhošovou, Ph.D., ředitelkou ústavu
registrace: Rejstřík veřejných výzkumných institucí vedený Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR
(dále jen „**Nájemce**“)

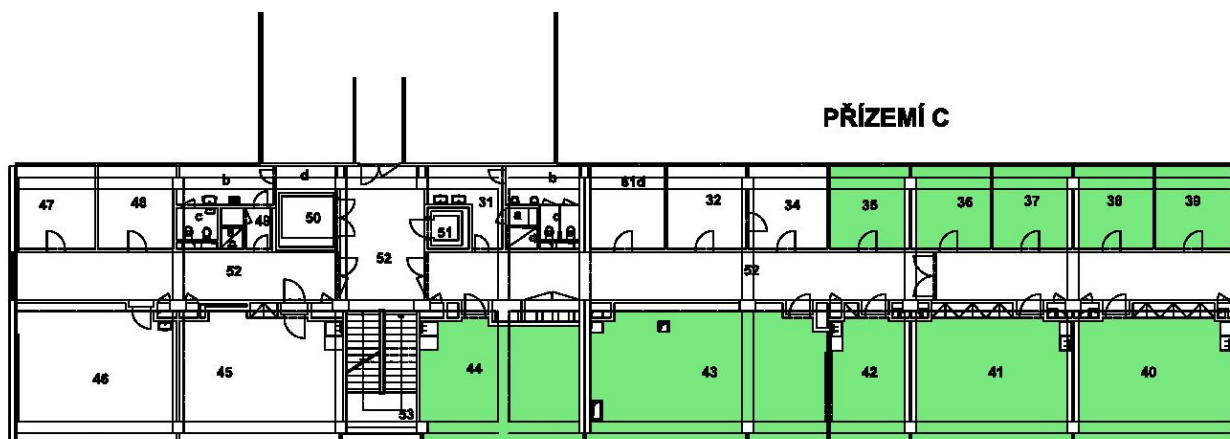
Pronajímatel a Nájemce mohou být níže souhrnně označováni též jako Smluvní strany.

Článek I. Úvodní ustanovení

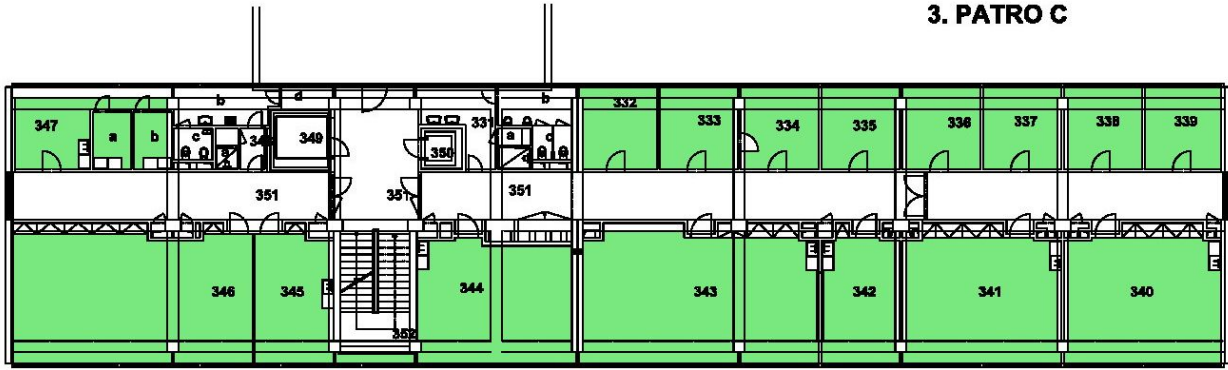
1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy čp. 1143 na parcele p. č. 1334/4, zapsané na LV č. 843, pro obec Hlavní město Praha, katastrální území Libeň 730891, vedeného u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha. Tato budova bude v této Smlouvě nadále označována jako **Objekt**.
2. Kontaktní osobou Pronajímatele pro projednávání provozních záležitostí souvisejících s plněním této Smlouvy je:
Zdeněk Rod, tel. +420-2-6605-2409, e-mail rod@utia.cas.cz,
a kontaktní osobou Nájemce pro projednávání provozních záležitostí souvisejících s plněním této Smlouvy je:
Ing. Markéta Ondráčková, tel. +420-2-6605-3713, e-mail hsou@orient.cas.cz.

Článek II. Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory – kanceláře v prvním a čtvrtém nadzemním podlaží sekce C Objektu popsáno v čl. I této Smlouvy (dále jen „**Předmětné prostory**“):



3. PATRO C



Celková podlahová výměra Předmětných prostor je 683,2 m².

2. Pronajímatel touto smlouvou za podmínek a za cenu touto smlouvou stanovených pronajímá Nájemci Předmětné prostory a Nájemce je přijímá do nájmu.
3. Nájemce bude Předmětné prostory využívat jako kanceláře a Pronajímatel Nájemci Předmětné prostory touto smlouvou přenechává k užívání výlučně pro tento účel. Výslovně se stanoví, že Nájemce nesmí v předmětných prostorách provádět žádné hlučné práce ani skladovat žádné nebezpečné látky, hořlaviny, plyny apod.

Článek III.

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel zajistí Nájemci po celou dobu nájmu nerušené užívání Předmětných prostor pro účely, k nimž jsou Předmětné prostory pronajaty. Pronajímatel odpovídá Nájemci za přímé škody, jejichž výši Nájemce prokáže a které vznikly v důsledku porušení této povinnosti Pronajímatele.

Článek IV.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je v souvislosti s užíváním Předmětných prostor dle této Smlouvy oprávněn rovněž využívat přístupovou cestu k Objektu a související obslužné, komunikační a sociální prostory včetně společného osvětlení, a to společně s Pronajímatelem a ostatními osobami, jež se v Objektu oprávněně pohybují a s případnými omezeními stanovenými níže v dalších ustanoveních tohoto čl. IV Smlouvy.
2. Nájemce je povinen platit včas sjednané Nájemné včetně úhrady nákladů za služby.
3. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy Předmětných prostor a vždy bez zbytečného odkladu, nejpozději však do pěti pracovních dnů od data zjištění, upozornit Pronajímatele na případné závady a jiné okolnosti vyžadující opravu či jiný zásah ze strany Pronajímatele.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět na Předmětných prostorách ani na Objektu žádné změny. Pokud Pronajímatel takovýto předchozí písemný souhlas udělí, může v něm stanovit závazné podmínky, jež Nájemce musí při provádění změn dodržet.
5. Nájemce nesmí svým užíváním Předmětných prostor omezovat ani ohrožovat další uživatele a nájemce v Objektu.
6. Nájemce sám odpovídá za odpovídající úroveň zabezpečení majetku přítomného v Předmětných prostorách či Objektu; Pronajímatel může být brán k odpovědnosti za případné škody či ztráty na takovém majetku pouze v případě, že Nájemce prokáže zavinění takových škod či ztrát Pronajímatelem.
7. Nájemce není dále oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Předmětné prostory ani žádnou jejich část do užívání žádné třetí straně, bez ohledu na to, zda za úplatu či bezúplatně. Dále není oprávněn vstupovat do žádných smluvních vztahů ani ujednání, jež

by jakkoli omezily nebo narušily výkon vlastnických práv Pronajímatele k Předmětným prostorám či k Objektu.

8. Nájemce se tímto zavazuje, že bude zacházet s Předmětnými prostorami s řádnou péčí a bude dodržovat nařízení a vyhlášky veškerých příslušných úřadů, veškeré zákony a bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné předpisy, včetně interních předpisů Pronajímatele a pravidel stanovených Pronajímatelem pro vstup osob do Objektu.
9. Nájemce je výslovně odpovědný za požární ochranu a dodržování požární bezpečnosti v Předmětných prostorách i všech ostatních prostorách v Objektu ve smyslu zákona č. 133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů a ustanovení všech souvisejících předpisů a vyhlášek. Kontroly, revize a zkoušky činnosti EPS zajišťuje Pronajímatel. Ohlašovou požáru je vrátnice Objektu.
10. Nájemce v plné výši odškodní Pronajímatele za případné sankce uložené oprávněnými orgány Pronajímateli v důsledku případného neplnění čl. IV.8, IV.9 Nájemcem.
11. Nájemce je povinen umožnit přístup zástupců Pronajímatele do Předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu, a to v obvyklé provozní době, v případě naléhavé potřeby i mimo provozní dobu. Za tímto účelem musí Nájemce, pokud na vlastní náklady vymění zámky ve dveřích, předávat v zapečetěném obalu Pronajímateli klíče od veškerých dveří v Předmětných prostorách a Pronajímatel smí pečeti porušit v uvedených případech naléhavé potřeby.
12. Za běžnou dobu přístupu do Objektu se pro účely tohoto článku Smlouvy považuje doba v pracovních dnech od 06:00 do 22:00. Mimo tuto běžnou dobu přístupu, musí Nájemce zahájení a konec takového pobytu v Objektu hlásit vrátnému (nejpozději v okamžiku, kdy nastanou). Pokud bude Nájemce opakovaně tuto povinnost porušovat, může mu Pronajímatel omezit či zakázat pobyt v Objektu mimo běžnou dobu přístupu.
13. Nájemce je povinen po celou dobu účinnosti této nájemní Smlouvy udržovat pojištění své odpovědnosti za škody v rozsahu, který zajistí náhradu případných škod způsobených Nájemcem Pronajímateli. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu a v plné výši převést Pronajímateli veškerá pojistná plnění případně mu vyplacená pojišťovnou na úhradu škod způsobených Pronajímateli.
14. Nájemce bere na vědomí, že není povolen příjezd vozidel k hlavnímu vchodu do Objektu. Nájemce je povinen omezit příjezd vozidel k Objektu na nezbytné minimum a zajistit, aby vozidla přijíždějící k Objektu pro účely Nájemce využívala zadní brány pro vjezd do dvora. To se týká jak vozidel samotného Nájemce, tak případných dodavatelů, hostů a jiných návštěv Nájemce.
15. Nájemci bude přidělen čip umožňující vjezd vozidla k Předmětným prostorám. Nájemce bere na vědomí, že jeho vozidlo se smí ve vnitřním dvoře objektu zdržovat pouze po dobu nakládání a vykládání materiálu a nesmí ve vnitřním dvoře objektu parkovat. Případnou ztrátu přístupového čipu musí Nájemce ihned hlásit Pronajímateli a bude mu odpovídat za škody způsobené porušením tohoto pravidla. První čip je Nájemci přidělen bezplatně, každý další (po ztrátě) za úhradu přiměřených nákladů Pronajímatele na jeho pořízení.
16. Nájemce je povinen udržovat Předmětné prostory i veškeré prostory Pronajímatele užívané v souvislosti s oprávněným využíváním Předmětných prostor čisté a uklizené. Pokud ani po upozornění Pronajímatele neuklidí nepořádek způsobený Nájemcem, bude Pronajímatel oprávněn takový úklid provést a vyúčtovat Nájemci přiměřené náklady na takový úklid vynaložené.

Článek V.

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od data 1. července 2022 do 30. června 2028. Po uplynutí této doby se platnost a účinnost nájmu automaticky prodlouží vždy od příslušného 1. července do 30. června následujícího kalendářního roku. K tomuto prodloužení nedojde, jestliže kterákoli ze smluvních stran nejpozději do 31. prosince bezprostředně předcházejícího kalendářního roku písemně, tj. buď v dokumentární podobě, nebo datovou schránkou, druhé smluvní straně oznámí, že s tímto prodloužením nesouhlasí – žádná ze smluvních stran není povinna uvádět důvody pro svůj případný nesouhlas s prodloužením.
2. Nájem lze kdykoli ukončit také písemnou dohodou Smluvních stran.
3. Kterákoli ze Smluvních stran je oprávněna od Smlouvy okamžitě odstoupit v případě, že druhá Smluvní strana hrubým způsobem porušuje její podmínky nebo platné zákony či předpisy České republiky vztahující se k předmětu a/nebo plnění této Smlouvy a to za podmínky, že Smluvní strana hrubě porušující své povinnosti neodstranila závadný stav ani v dodatečně přiměřené lhůtě dané druhou Smluvní stranou.

4. V případě skončení nájmu předá Nájemce Pronajímateli Předmětné prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. Nájemce je povinen vyklidit Předmětné prostory do 15 pracovních dnů od data platného ukončení nájmu nebo od data platného ukončení účinnosti této Smlouvy. Jestliže Nájemce nevyklidí Předmětné prostory v takto určené časové lhůtě, je Pronajímatel oprávněn na náklady Nájemce vystěhovat a uskladnit veškerý majetek Nájemce z Předmětných prostor a vyúčtovat Nájemci veškeré náklady a případné další škody způsobené takovým jednáním Nájemce.
6. Tato Smlouva a veškeré její podmínky automaticky přejdou na případné právní nástupce obou Smluvních stran.

Článek VI. Nájemné a úhrada nákladů za služby

1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za nájem nebytových prostor vymezených touto Smlouvou Nájemné v sazbě 220 Kč za m² a měsíc. Roční nájemné ve výši 1 803 648 Kč je splatné zpětně čtvrtletně: Pronajímatel za každé kalendářní čtvrtletí vyfakturuje částku nájemného ve výši 450 912 Kč, případně částku zvýšenou v souladu s odst. VI.3, do 15. dne měsíce následujícího po konci daného čtvrtletí. K nájemnému nebude přičtena DPH. V případě prodloužení s úhradou nájemného se úrok z prodloužení stanoví ve výši 0,05% dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
2. Nájemné podle odstavce 1 tohoto článku zahrnuje paušální příspěvek Nájemce za užívání společných prostor a služeb podle č. IV.1 této Smlouvy s tím, že
 - 2.1 Pronajímatel měsíčně přeúčtuje formou daňového dokladu Nájemci 6,82 % úhrad za dodávku elektrické energie, tepla, vodné a stočné a odvoz odpadů včetně DPH. Tento podíl je určen na základě poměru podlahové plochy Předmětných prostor 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;
 - 2.2 Nájemce případně podle svých potřeb přímo dohodne s TSA zavedení telefonních linek do Předmětných prostor a úhradu za jejich používání.
3. Počínaje 1. lednem roku 2023 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. Poměr takto zvýšeného nájemného vůči původnímu nájemnému však nesmí překročit poměr případně zvýšené částky institucionální podpory poskytované Nájemci na rozvoj výzkumné organizace vůči této výši v předchozím roce. Takto zvýšené Nájemné bude účinné od druhého čtvrtletí daného kalendářního roku včetně.
4. Veškeré daňové doklady vystavené podle tohoto článku VI. Smlouvy budou obsahovat veškeré náležitosti podle zákona o DPH, č. 235/2004 Sb., v platném znění, a budou splatné do 21 dnů od data doručení Nájemci.

Článek VIII Závěrečná a přechodná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu řádně přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Smluvní strany po vzájemné dohodě vylučují použití § 2303, § 2304, § 2310 odst. 1) a § 2315 občanského zákoníku.
2. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu podepisují na základě předchozích písemných souhlasů svých Dozorčích rad a předchozího písemného souhlasu zřizovatele, tj. Akademické rady AV ČR.
3. Tato Smlouva představuje konečné a úplné ujednání Smluvních stran ve vztahu k předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškeré předchozí dohody či ujednání Smluvních stran týkající se předmětu této Smlouvy. Vzhledem k tomu, že Nájemce k datu uzavření této Smlouvy již Předmětné prostory užívá na základě Smlouvy o bezplatném užívání nebytových prostor uzavřené mezi smluvními stranami dne 5. září 2007, kterou tato Smlouva nahrazuje, je mu stav Předmětných prostor znám a není potřebné, aby Nájemce Předmětné prostory formálně přebíral.
4. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) s tím, že uvedené uveřejnění zajistí Nájemce.
5. Veškeré změny, dodatky, vypuštění nebo nahrazení této Smlouvy nebo kterýchkoli jejích podmínek či ustanovení nabývají účinnosti pouze tehdy, jsou-li vyhotoveny v písemné podobě a opatřeny podpisem obou Smluvních stran či jejich oprávněných zástupců.

6. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží jeden.
7. Tato Smlouva nabývá platnosti v den, kdy ji podepíší obě Smluvní strany, a účinnosti k datu 1. července 2022, nebo k datu uveřejnění Smlouvy v registru smluv, a to k tomu z těchto dat, které nastane později.

V Praze dne:

V Praze dne:

.....

Za pronajímatele
Doc. RNDr. Jiřina Vejnarová, CSc.

.....

Za nájemce
Mgr. Táňa Dluhošová, Ph.D.