***Nájemní smlouva***

**Ústav informatiky AV ČR, v. v. i.**

se sídlem v Praze 8, Pod Vodárenskou věží 271/2, PSČ 182 07

zastoupený: doc. Ing. Petrem Cintulou, Ph.D., ředitelem

IČ: 67985807

DIČ: CZ67985807

Bankovní spojení: ČSOB Praha 8, č. ú. xxxxxxxxx/xxxx

zapsaný v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

(dále jen „***pronajímatel***“)

a

**Orientální ústav AV ČR, v. v. i.**

se sídlem v Praze 8, Pod Vodárenskou věží 4, PSČ 182 08

zastoupený: Mgr. Táňou Dluhošovou, Ph.D., ředitelkou

IČ: 68378009

DIČ: CZ 68378009

Bankovní spojení: xxx-xxxxxxxxxx/xxxx

zapsaný v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

(dále jen „***nájemce***“)

společně dále jen „***smluvní strany***“,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto

**nájemní smlouvu:**

**I.**

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, pozemku p. č. 1333/15, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova  č. p. 271, jiná stavba, to vše v k. ú. Libeň (730891), obec Praha, zapsané na LV č. 1370 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu v nemovitosti, popsané v předchozím odstavci, následující nebytové prostory ve druhém nadzemním podlaží budovy A (dále jen „předmět nájmu“):

Kancelářské prostory, čítárna:

místnost č. 202 – 36,23 m2

místnost č. 203 – 36,23 m2

místnost č. 206 – 35,39 m2

místnost č. 208 – 22,57 m2, celkem 130,42 m2

Prostory bývalých počítačových sálů – knihovny:

místnost 201 a – 291,26 m2

místnost 201 b – 167,76 m2

místnost 201 c – 123,63 m2, celkem 582,65 m2

Celková pronajatá plocha 713,07 m2.

Předmět nájmu je zakreslen v příloze č. 1, ve které je uveden aktualizovaný výměr ploch pořízený v rámci elektronického zpracování dokumentace objektu a která je nedílnou součástí této smlouvy.

1. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen právem třetí osoby, které by bylo v rozporu s touto smlouvou.
2. Nájemce předmět nájmu do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné ve výši, způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k činnosti v souladu s jeho zřizovací listinou.

**II.**

**Nájemné a náklady za služby spojené s nájmem**

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí 220 Kč za m2 měsíčně, tj. 156 875,4,- Kč (slovy: stopadesátšesttisícosmsetsedmdesátpětkorunčeskýchačtyřicethaléřů). Podle ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, pronajímatel k nájemnému neúčtuje DPH.
2. Nájemce se zavazuje hradit náklady za služby poskytované spolu s užíváním předmětu nájmu takto:

a) platby za vodné, stočné a vytápění pronajatých prostor budou přeúčtovány měsíčně na základě vyúčtování skutečně vynaložených nákladů, obdrženého od dodavatelů. Náklady na dodávku tepla budou vyúčtovány dle poměru využívané vytápěné plochy a náklady na vodné a stočné podílem dle fyzického počtu zaměstnanců. Nájemce vždy k 20. lednu příslušného roku nahlásí případnou změnu v počtu zaměstnanců.

b) elektrická energie, jejíž spotřebu lze měřit, bude přeúčtována měsíčně na základě odpočtu skutečné spotřeby ve skutečně vynaložené výši do 15ti dnů po obdržení faktury za celý objekt.

Neměřitelná elektrická energie bude účtována měsíční paušální částkou ve výši 200,- Kč.

1. Nájemné a paušální úhrada budou hrazeny měsíčně formou bankovního převodu, na základě faktury vystavené pronajímatelem nejpozději do 15. dne měsíce, za který je placeno.
2. Faktury budou obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu podle platných právních předpisů. Daňové doklady budou vystavovány s dobou splatnosti 14 dnů od vystavení.
3. Nájemce je povinen samostatně hradit náklady spojené s užíváním předmětných prostor dle čl. I. odst. 2, zejména náklady na úklid, malování, mytí oken.

**III.**

**Úprava výše nájemného a záloh za služby**

1. 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.
2. Pronajímatel je oprávněn upravit výši paušálních nákladů na služby uvedených v článku II. odst. 2 b), pokud dojde ke zvýšení cen služeb ze strany jejich dodavatele.
3. Smluvní strany se dohodly, že úpravu výše nájemného a náhrad za služby podle odst. 1 a 2 může pronajímatel uskutečnit písemným oznámením o skončení účinnosti rozpisu plateb a zasláním rozpisu nového, který se stane účinným od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení nájemci. Nový rozpis plateb se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy jako číslovaná příloha. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že oznámení o novém rozpisu bylo doručeno třetího dne následujícího po jeho prokazatelném odeslání.
4. Nájemce má právo žádat poměrnou slevu z nájemného po dobu, po kterou nebude moci předmět nájmu užívat v plném rozsahu z důvodů ležících na straně pronajímatele.

**IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je oprávněn:

a) užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením pro účely uvedené v článku I.   
odst. 5. Podpisem této smlouvy smluvní strany potvrzují, že pronajímatel odevzdal nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém užívání ke smluvenému účelu nájmu;

b) vybavit předmět nájmu vlastními zařizovacími předměty podle svých potřeb.

1. 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 povinností vznikla;

b) informovat pronajímatele o závadách nebo jiných změnách předmětu nájmu bez ohledu na jejich příčinu;

c) provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy prostor, stejně tak opravy vyplývající z poškození předmětu pronájmu nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že pro vymezení drobných úprav a běžné údržby se použije ustanovení již neplatného vládního nařízení 258/1995 Sb. s tím, že podle výše nákladů se za drobné opravy považují pro účely této smlouvy i další opravy, které nepřesahují částku 2 000,- Kč pro jednotlivé případy oprav a 30 000,- Kč v celkovém součtu za jeden kalendářní rok.

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, požární, ekologické a hygienické předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány;

f) strpět vybavení předmětu nájmu hasicími přístroji pronajímatelem (ohlašovnou požáru je vrátnice), případně v součinnosti s pronajímatelem jimi vybavit samostatně, při dodržení platných předpisů;

g) dodržovat pravidla vstupu a pohybu osob v pronajatých prostorách a v objektu pronajímatele, se kterými byl seznámen (evidence osob ve vrátnici apod.),

h) předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu   
s minimálním limitem 1 000 000,- Kč s připojištěním věcí užívaných.

1. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Nájemce je povinen uhradit škodu způsobenou nájemcem provozní činností v pronajatých prostorech nebo na jiných částech domu   
   i v případě, že z jakéhokoliv důvodu nebude pojistná částka vyplacena nebo bude krácena.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu ani na něm provádět stavební či jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Pronajímatel souhlasí s umístěním označení nájemce na předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
4. Pronajímatel se zavazuje:
   1. udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání ke sjednanému účelu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem;
   2. 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.
5. Smluvní strany souhlasně potvrzují, že pronajímatel při podpisu smlouvy nájemci předal a nájemce převzal:
   1. aktualizovanou technickou dokumentaci související s předmětem nájmu,
   2. požární a poplachové směrnice,
   3. přehled jističů a měřičů elektrické energie, je-li energie měřena,
   4. situaci hlavních uzávěrů vody a hydrantů s příslušenstvím,
   5. klíče od pronajatých prostor.

**V.**

**Doba nájmu a jeho skončení**

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 může být ukončen dohodou smluvních stran.
3. Nájem může být ukončen písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta bez udání důvodu se sjednává na 6 měsíců.
4. Kterákoliv 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 anebo plnění této smlouvy.
5. Nájem může být vypovězen v souladu s par. 2308 a 2309 zákona 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění.
6. Výpovědní lhůty pro účely této smlouvy začnou běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že výpověď byla doručena třetího dne po jejím prokazatelném odeslání.
7. V souvislosti s ukončením nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, v termínu stanoveném dohodou odpovědných zástupců smluvních stran, nejpozději však poslední den trvání nájemního poměru.
8. O předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude sepsán protokol obsahující popis technického stavu předmětu nájmu ke dni předání včetně stavu měřidel médií, která byla nájemci v souvislosti s nájmem dodávána. Součástí tohoto protokolu musí být i návrh případného vypořádání škod na předmětu nájmu přesahující rámec obvyklého opotřebení.
9. Nejpozději v poslední den nájmu se nájemce zavazuje odstranit způsobem stanoveným v dohodě s pronajímatelem označení, informační tabule a případné další obdobné věci, které v souvislosti s užíváním předmětu nájmu v jeho prostorách nebo jinde na předmětu nájmu umístil. 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 prostory skutečně odevzdá.
10. Jestliže nájemce nevyklidí věci umístěné v pronajatých prostorách ani v dodatečném termínu stanoveném v písemné výzvě pronajímatele, je pronajímatel oprávněn marným uplynutím této lhůty tyto věci vyklidit a zajistit jejich uložení na náklady nájemce.

**VI.**

**Zvláštní ustanovení**

V souladu s ust. §15 písm. k) a dále ust. §19, odst. 1 zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění, byl dozorčí radou a zřizovatelem Ústavu informatiky AV ČR, v. v. i. vyjádřen předchozí souhlas s uzavřením této smlouvy.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je uzavírána od 1. 7. 2022 dle ustanovení bodu V. a v plném rozsahu nahrazuje všechna ústní i písemná ujednání účinná mezi smluvními stranami nebo jejich právními předchůdci dotýkající se právních vztahů řešených touto smlouvou před její účinností.
2. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv. Smluvní strany se vzájemně dohodly, že k zajištění uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, v platném znění, se tímto zavazuje pronajímatel.
3. Kterákoliv ze smluvních stran může tuto smlouvu vypovědět v souladu s ujednáním obsaženým v článku V.
4. Právní vztahy mezi smluvními stranami založené touto smlouvou a zvlášť v ní neupravené se řídí příslušným ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a ostatními souvisejícími obecně závaznými právními předpisy.
5. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran, s výjimkou oznámení pronajímatele podle článku III. odst. 3 této smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, ze kterých každé ze smluvních stran náleží po dvou.

*Přílohy:*

1. Nákres předmětu nájmu

V Praze dne 28.06.2022 V Praze dne 28.06.2022

Ústav informatiky AV ČR, v. v. i. Orientální ústav AV ČR, v. v. i.

……………………………………. ……………………………………….

doc. Ing. Petr Cintula, Ph.D., ředitel Mgr. Táňa Dluhošová, Ph.D., ředitelka