**Smlouva o nájmu prostor určených k podnikání**

**uzavřená dle zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů**

**Ústav struktury a mechaniky hornin AV ČR, v. v. i.,**

IČ: 67985891

se sídlem: V Holešovičkách 41, Praha 8 – Libeň, PSČ 182 09

zastoupen: RNDr. Filip Hartvich, Ph.D., ředitel

jako **pronajímatel**

a

**Roman Nusl**

IČO: 10700552

#### Narozen: 16.06.1974, telefon: 606 665 002

Adresa: **Malkovského 596, 199 00 PRAHA 9**

jako **nájemce**

společně též jako **smluvní strany**

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne smlouvu o nájmu prostor (dále jen „**smlouva**“):

## **Článek I.**

## **Úvodní ustanovení**

Pronajímatel je výlučným vlastníkem areálu na adrese V Holešovičkách 41/94, Praha 8, který se nachází na pozemcích parcelní č. 1176/1,1176/4,1176/5, 1177 a 1178 v katastrálním území Libeň, vše zapsáno na listě vlastnictví č. 2010 vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, pro obec Praha (dále jen „**areál**“).

## **Článek II.**

## **Předmět a účel smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je pronájem kanceláře – místnosti s označením 4.24 o výměře 6,78 m² ve 4. NP budovy „Ct“ - stojící na pozemku parc. č. 1177 uvedeném v čl. I. této smlouvy (dále jen „prostor“). Podrobně je prostor vymezen ve výkresu, který tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy a je její nedílnou součástí.
2. Předmětný prostor nebude sloužit k řemeslné nebo výrobní činnosti.
3. Nájemce bude za pronájem prostoru platit nájemné a náklady za služby související s užíváním tohoto prostoru ve výši a za podmínek určených dle čl. III. této smlouvy.
4. S pronájmem prostoru vyjádřila předběžný písemným souhlasem dozorčí rada pronajímatele, tento písemný souhlas je **přílohou č. 2** této smlouvy a je její nedílnou součástí.

##### Článek III.

##### Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném ve výši 6 780,-Kč (slovy šest-tisíc-sedm-set-osmdesát-korun-českých), které bude hrazeno předem ve čtvrtletních splátkách ve výši 1 695,- Kč na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem na účet č. 35-3606170227/0100, vedeného u Komerční banky, a.s. – v termínech: do 15.1., 15.4., 15.7., 15.10. příslušného roku.
2. Náklady za služby spojené s užíváním prostoru (elektrická energie, voda a vytápění) bude nájemce hradit čtvrtletně v paušální částce 4 000,-Kč na základě daňového dokladu vystaveného společně s daňovým dokladem za nájemné, v termínech k 15.1., 15.4., 15.7., 15.10. příslušného roku.
3. Za okamžik zaplacení nájemného a úhrad za služby si smluvní strany sjednávají den, kdy budou celé uvedené částky připsány na účet pronajímatele uvedený v článku III. odst. 1 této smlouvy. Neuhradí-li nájemce nájemné nebo úhradu za služby do dne splatnosti, vzniká mu povinnost zaplatit úrok z prodlení z dlužné částky ve výši zákonné sazby.
4. Sjednaná výše nájemného může být pronajímatelem každoročně zvýšena, a to ve výši odpovídající roční míře inflace za předchozí rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Úprava výše nájemného bude provedena vždy k 1. červnu daného roku podle vyhlášené míry inflace za předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem nebo jinou k tomuto pověřenou státní institucí na základě písemného oznámení pronajímatele, jež bude obsahovat výši inflace a nově stanovenou výši nájemného. S takovýmto zvyšováním nájemného vyslovuje nájemce souhlas.

**Článek IV.**

**Jistota**

1. Nájemce složí peněžitou jistotu ve výši 6 000,-Kč (slovy šest-tisíc-korun-českých), tedy ve výši čtvrtletního nájemného spolu s předpokládaným čtvrtletními náklady na služby spojené s užíváním prostoru, na bankovní účet pronajímatele č. 35-3606170227/0100, vedeného u Komerční banky, a.s. Smluvní strany se dohodly, že složená jistota nebude úročená.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn peněžní prostředky tvořící jistotu použít k úhradě pohledávek na nájemném včetně úroku z prodlení,   
   k úhradě za služby spojené s užíváním prostoru včetně úroku z prodlení, k úhradě smluvní pokuty a jako náhradu škody, kterou nájemce nebo jiné osoby, zdržující se s jeho vědomím v prostoru či v areálu, způsobili na prostoru nebo v prostorech areálu. Smluvní strany se dohodly, že uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení jistoty dle tohoto článku nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky ve výši jistoty na původní výši uvedenou v čl. IV. odst. 1 této smlouvy, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od písemné informace pronajímatele.
4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci zbylé složené peněžní prostředky peněžité jistoty, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to nejdéle do 30 dnů ode dne, kdy nájemce prostor vyklidil a skutečně odevzdal pronajímateli (čl. VIII. odst. 8 této smlouvy).

### **Článek V.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce může přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu nebo užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn vstupovat do smluvních vztahů, kterými by byla dotčena práva pronajímatele k tomuto prostoru. Porušení tohoto ustanovení je považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu.
2. Nájemce je povinen provádět na své náklady drobné opravy v pronajatých prostorách, pravidelnou běžnou údržbu a udržovat prostor v odpovídajícím stavu. Přitom si musí počínat tak, aby jeho činnost nenarušovala běžný provoz pronajímatele ani jeho dalších nájemců.
3. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něho náhradu.
4. Úklid prostoru provádí nájemce na svůj náklad.
5. Nájemce není oprávněn ukládat mimo prostor žádný materiál ani jiné předměty.
6. Nájemci je znám stav pronajatého prostoru a není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoli stavební úpravy. Veškeré stavební úpravy či jiné úpravy budou vždy hrazeny výlučně z prostředků nájemce s tím, že pronajímatel nebude nájemci z tohoto titulu hradit jakékoli plnění či náhrady, nebude-li v konkrétním případě písemně dohodnuto jinak. Porušení tohoto zákazu je považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce neodsouhlasené stavební úpravy bezodkladně odstranil na nájemcův náklad.
7. Nájemce je povinen počínat si tak, aby zabránil vzniku škod a aby byly dodržovány veškeré předpisy požární ochrany, ochrany zdraví při práci a předpisy o ochraně životního prostředí. Zjistí-li nájemce v prostoru poškození nebo vadu, která je třeba bez prodlení odstranit a jejichž opravu má nést pronajímatel, oznámí to ihned pronajímateli. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby takovým poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce je povinen umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli eventuální změnu svého bydliště.
9. Nájemce předá pronajímateli v zapečetěné obálce klíče od prostoru pro uložení ve vrátnici areálu. Použití těchto klíčů bude možné pouze po předchozím oznámení nájemci, o kterém bude vždy sepsán protokol. Klíče budou po použití a kontrole pronajatých prostor opět zapečetěny. Pronajímatel je však oprávněn v případě nebezpečí – krajní nouze (např. technické havárie, požáru atd.), kterou by bylo nutné neprodleně odvrátit, vstoupit do prostoru, bez ohledu na přítomnost nájemce, za přítomnosti alespoň jednoho svědka – nezúčastněné osoby. Pokud pronajímatel vstoupí za výše uvedené situace do prostoru, je povinen tuto skutečnost nájemci neprodleně oznámit.
10. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání prostoru.
11. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouhou dobu nebo ztěžuje-li oprava užívání prostoru nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.
12. Nájemce je povinen uvědomit pronajímatele o své plánované nepřítomnosti delší než dva měsíce. Pro případ, že to bude nezbytně nutné, je osobou, která zajistí možnost vstupu do prostoru po dobu nepřítomnosti nájemce, pronajímatel.
13. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem započítat své pohledávky za pronajímatelem na své závazky vyplývající z této smlouvy.
14. Nejpozději do jednoho měsíce ode dne ukončení nájmu je nájemce povinen uvést prostor na své náklady do původního stavu, popř. do stavu odpovídajícímu úpravám odsouhlaseným pronajímatelem, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
15. Nájemce je v povinen dodržovat předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a předpisy o požární ochrany.

**Článek VI.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen udržovat prostor a budovu, ve které se prostor nachází  
   v takovém stavu, aby byly způsobilá k řádnému užívání.
2. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
3. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu na věcech vnesených do prostoru, pokud je svým chováním nebo zanedbáním svých povinností sám nezpůsobil.
4. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím upozornění a za přítomnosti pracovníka určeného nájemcem, provádět kontrolu stavu prostoru.

#### **Článek VII.**

#### **Další ujednání**

1. Nájemce odpovídá v plném rozsahu za škodu způsobenou užíváním prostoru pronajímateli nebo třetím osobám a rovněž odpovídá za dodržování obecně závazných právních předpisů souvisejících s předmětem jeho činnosti.
2. Vstupovat do areálu pronajímatele může pouze nájemce. Přístup do pronajatého prostoru je povolen v pracovní dny od 600 do 2000 hod. podle aktuální potřeby nájemce. Mimo uvedenou dobu je ke vstupu do areálu nutný písemný souhlas ředitele ÚSMH nebo jím pověřené osoby. V neodkladných případech je přístup do prostoru za účelem zajištění velmi důležitých činností nájemce možný i bez písemného povolení, takový vstup do areálu však musí být pronajímateli dodatečně písemně zdůvodněn.
3. Smluvní strany se dohodly na volbě místní příslušnosti soudu v souladu s § 89 a o.s.ř., tak že případné spory z této smlouvy budou rozhodovány Obvodním soudem pro Prahu 1 v případě, že bude v prvním stupni věcně příslušný okresní soud, a Městským soudem v Praze v případě, že v prvním stupni má věcnou příslušnost krajský soud.

### **Článek VIII.**

### **Trvání smlouvy a její ukončení**

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.8.2022 do 31.7.2025. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se automaticky prodlouží o další měsíc, jestliže žádná ze smluvních stran nedoručí druhé smluvní straně do 10 dnů před skončením nájemní doby oznámení, že nemá zájem o jejím prodloužení.
2. Před uplynutím sjednané doby, lze nájemní vztah ukončit dohodou, výpovědí nebo odstoupení od smlouvy.
3. Pokud nájemce opustí prostor takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se zato, že nájemce prostor odevzdal pronajímateli. Tím není dotčena povinnost nájemce uhradit pronajímateli dlužné nájemné, náhradu za plnění spojené s užíváním prostoru a případnou škodu na předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu z důvodů neplnění jakékoliv povinnosti nájemce uvedené v čl. V odst. 2, 5, 7 nebo 16 této smlouvy. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu, pokud pronajímatel nezabezpečí dodávky energií uvedených v čl. III odst. 2 této smlouvy nebo nebude plnit své povinnosti dle čl. VI. odst. 1 nebo 2 této smlouvy. Výpovědní lhůta z důvodů uvedených v tomto odst. činí 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi s uvedeným výpovědním důvodem druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu, jestliže bude předmět nájmu potřebovat pro svoji činnost. V tomto případě činí výpovědní doba 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
6. Jakákoliv smluvní strana je oprávněna od této smlouvy písemně odstoupit, pokud druhá smluvní strana hrubě poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy. Odstoupení je účinné doručením písemného odstoupení druhé smluvní straně.
7. Za hrubé porušení smlouvy ze strany nájemce je považováno zejména prodlení s platbou některé z úhrad uvedených v čl. III. této smlouvy po dobu minimálně 30 dnů anebo porušení ustanovení čl. II. odst. 2 nebo čl. V. odst. 1 nebo 6 této smlouvy.
8. Nájemce odevzdá protokolárně prostor pronajímateli v den, kdy nájem končí. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu uvést prostor do původního stavu, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, nebude-li později dohodnuto jinak. Pokud neuvede nájemce sám prostor do původního stavu, je pronajímatel oprávněn provést je na nájemcův účet a požadovat po nájemci náhradu nákladů spojených s uvedením prostoru do původního stavu, a to do 5 pracovních dnů od jejich vyúčtování.
9. Změny provedené v pronajatém prostoru nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojených, i kdyby se změnami hodnota prostoru zvýšila. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození prostoru nebo budovy, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce nemá v takovém případě právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal.
10. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli všechny škody, jejichž povaha nebude odpovídat obvyklému opotřebení.
11. Povinnost nájemce hradit až do dne vyklizení nájemné a úhrady na služby spojené s užíváním prostoru není dotčena předchozím zánikem nájemního vztahu. Má se za to, že ke skutečnému odevzdání došlo dne, který bude uveden v písemném předávacím protokolu k prostoru, podepsaném oběma smluvními stranami této smlouvy. Jestliže nájemce nepředá prostor ke dni skončení nájmu, je kromě hrazení nájemného a úhrad na služby spojené s užíváním prostoru povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení s předáním prostoru.

**Článek IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva nabude platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Pokud v této nájemní smlouvě není platně stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
3. Pronajímatel je oprávněn doručovat nájemci veškerou korespondenci na adresu pronajatého prostoru. Smluvní strany se dále dohodly, že adresa specifikovaná v tomto odstavci je rozhodující i pro jakékoli další subjekty v případě sporu, zejména pro obecný soud. Nepřebírání korespondence nevylučuje účinky doručení.
4. Tuto smlouvu je možné měnit jen písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
5. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoliv článku, bodu nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý z účastníků obdrží jedno vyhotovení.
7. Tato smlouva nebyla uzavřena v tísni, pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany si smlouvu přečetly a souhlasí s celým jejím obsahem, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy: 1. Výkres a specifikace pronajímané kanceláře

2. Písemný souhlas dozorčí rady

V Praze dne: V Praze dne:

Za pronajímatele: Za nájemce:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

RNDr. Filip Hartvich, Ph.D. Roman Nusl

ředitel ÚSMH AV ČR