

## Nájemní smlouva

### **Středisko společných činností AV ČR, v.v.i.**

se sídlem v Praze 1, Národní 1009/ 3,  
zastoupené Ing. Janem Škodou, pověřeným řízením

IČ: 60457856

DIČ: CZ60457856

bank. spojení: [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

### **Tommi-holding, spol. s r.o.**

se sídlem 109 00 Praha 9, U Svobodárny 12/1110,  
zastoupená jednatelem společnosti Tomášem Müllerem

IČ: 45280355

DIČ: CZ45280355

zapsaná v OR Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 10070

bank. spojení: [REDACTED]

(dál jen nájemce)

## **Článek I.**

### **Úvodní ustanovení<sup>1,7</sup>**

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy V Zámčích 56, Praha 8 – Bohnice čp. 76 (občanská vybavenost) na parcele 746 v kat. ú. Bohnice.
2. Nájemce je právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, odd. C, vložka 10070. Výpis z obchodního rejstříku tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Pronajímatel a nájemce se touto smlouvou dohodli o podmínkách nájmu budovy (občanská vybavenost) specifikované v odst. 1 tohoto článku.

## **Článek II.**

### **Předmět a účel nájmu**

1. Předmětem nájmu je budova určená k provozování kanceláří s ubytovací kapacitou.
2. Plánky pronajatého objektu tvoří přílohu č. 2, popis technického stavu prostor ke dni uzavření této smlouvy tvoří přílohu č. 3 této smlouvy a jsou základem pro protokolární a fyzické předání a převzetí prostor.
3. Pronajímatel prohlašuje, že prostory, které jsou předmětem nájmu, nejsou zatíženy právem třetí osoby, které by bylo v rozporu s touto smlouvou.
4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem budovy, jakož i s veškerými vnitřními prostory, které si prohlédl a jejichž stav potvrdil v protokolu.

## **Článek III.**

### **Povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou budovu ve stavu v jakém se nachází v den předání a převzetí.
2. Pronajímatel umožní nájemci, aby si vybavil interiér prostor dle svých potřeb.
3. Pronajímatel souhlasí s umístěním informační tabule nájemce.
4. Pronajímatel bude udržovat na své náklady nemovitost včetně zabudovaných instalací a energetických systémů po celou dobu nájmu ve stavu, který nebude bránit užívání prostor dle účelu nájmu.



5. Pronajímatel zajistí nájemci po celou dobu nájmu nerušené užívání prostor a odpovídá za škody, které nájemci vzniknou v důsledku porušení této povinnosti, pokud je nájemce věrohodně prokáže. Pronajímatel však neodpovídá za závady, které sám nezpůsobil, které nemají příčinu v nemovitosti nebo nebylo v jeho silách je bez zbytečného odkladu odstranit.
6. Nemovitost je pojištěna proti běžným živelným pohromám.
7. Pronajímatel zajistí, aby nutné opravy nemovitosti, které by mohly mít vliv na řádné a nerušené užívání prostor, byly prováděny s maximálním možným ohledem na oprávněné zájmy nájemce.
8. Tím není dotčena povinnost nájemce umožnit provedení nezbytných oprav. V případě jiných prací, které nemají charakter nutné opravy, dohodnou smluvní strany předem podmínky jejich provedení.

#### **Článek IV. Povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli řádně a včas dohodnuté nájemné.
2. Nájemce si na vlastní náklady zajistí dodávku el. energie, plynu, vody a odvoz z odpadní jímky a odvoz odpadu. Nájemce je oprávněn využívat rozvody sítí pro elektronická media s tím, že si připojení zajistí na vlastní náklady.
3. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy pronajaté budovy, jakož i vnitřních prostor budovy:
  - a) běžnou údržbou budovy se rozumí jednotlivé opravy stavby, které nepřesahující částku 5 000,- Kč a 50 000,- Kč v celkovém součtu za jeden kalendářní rok,
  - b) pro vymezení drobných úprav a běžné údržby vnitřních prostor se analogicky použije vl. nař. 258/1995 Sb. s tím, že podle výše nákladů se za drobné opravy považují i další opravy, které nepřesahují 5 000,- Kč pro jednotlivé případy oprav a 50 000,- Kč v celkovém součtu za jeden kalendářní rok.

Tím není dotčena povinnost pronajímatele zajistit opravy a údržbu prostor a nemovitosti jako celku včetně zabudovaných instalací.

4. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o závadách nebo jiných změnách prostor bez ohledu a příčinu těchto závad či změn na tel. čísle: [REDAKCE] ved. odboru správy majetku, nebude-li dohodnuto jinak.
5. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny prostor bez písemného souhlasu pronajímatele. Jedná se zejména o jakékoliv stavební úpravy, úpravy instalací a pod., k nimž je navíc vždy kromě předchozího souhlasu pronajímatele potřeba respektovat požadavky orgánů.
6. Nájemce se rovněž zavazuje, že koberce ani jiné podlahové krytiny nebudou lepeny na stávající parketové podlahy a že bude dle potřeby provádět čištění, broušení a lakování parketových podlah.
7. Nájemce je povinen umožnit zástupci pronajímatele nebo jím pověřené osoby vstup do prostor za účelem kontroly jejich stavu, a to v dohodnutém termínu
8. Nájemce je povinen dodržovat veškeré platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy. V případě požáru nebo vloupání je nájemce povinen strpět úkony hasičů příp. policie.
9. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli případnou škodu, kterou svým provozem způsobil pronajímateli. Této povinnosti se zproští, pokud za něho škodu v plném rozsahu uhradí jeho pojišťovna.
10. Nájemce je povinen uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu související s užíváním pronajatých prostor v přiměřené výši a udržovat pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu nájmu.



11. Nájemce je oprávněn přenechat předmět smlouvy nebo jeho část třetí straně pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, tento podnájem smí být sjednán nejdéle na dobu trvání nájmu. Nájemce odpovídá za činnost a užívání pronajatého objektu podnájemcem tak, jakoby předmět nájmu užíval sám.
12. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit prostory a předat je zpět v takovém stavu, v jakém by byly předány nájemci, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Smluvní strany se rovněž dohodnou o případném vypořádání vzniklého poškození přesahujícího rámec běžného opotřebení.
13. O předání prostor zpět pronajímateli bude sepsán protokol obsahující popis technického stavu prostor k datu předání. Pronajímateli budou také předány všechny klíče od prostor.
14. Při vyklizení prostor v případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen odstranit rovněž reklamní zařízení umístěná v těchto prostorách nebo na domě, a to způsobem dohodnutým s pronajímatelem.
15. Jestliže nájemce nevyklidí pronajatou budovu k datu ukončení nájemního vztahu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení.
16. Tím není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody, vzniklou v důsledku prodlení s vyklizením nebytových prostor. Pokud nájemce nevyklidí věci umístěné v pronajatých prostorách, a to ani na základě písemné výzvy pronajímatele, je pronajímatel oprávněn tyto věci vyklidit a skladovat na náklady nájemce.

## **Článek V.**

### **Nájemné a úhrada nákladů za poskytované služby**

1. Nájemné je sjednáno dohodou smluvních stran. Výše nájemného za budovu je stanovena na **480 000,- Kč ročně** (čtyřistaosmdesátisíc korun). Nájemné je osvobozeno od DPH.
2. Nájemné je splatné na základě daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem **ve čtyřech splátkách**, přičemž výše každé splátky se rovná 1/4 celkového ročního nájemného, tj. **120 000,- Kč**. Splátky jsou splatné vždy nejpozději do 15. února, 15. května, 15. srpna a 15. listopadu každého kalendářního roku
3. Poměrnou část nájemného za období od 1.2. 2007 do 31.3. 2007 ve výši 80 000,- Kč uhradí nájemce na základě faktury – daňového dokladu pronajímateli do 28. 2. 2007.
4. Nájemné bude upravováno každoročně o inflační doložku, tj. o výši inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Nová výše nájemného za příslušné roční období bude nájemci pronajímatelem oznámena písemně. Zvýšení nájemného je účinné od prvního dne následujícího měsíce po doručení oznámení o zvýšení nájemného.
5. V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem. Za prodlení s placením nájemného se nepovažuje, jestliže platba byla připsána na účet pronajímatele nejpozději do 5 dnů po lhůtě splatnosti.
6. Nájemce má právo žádat poměrnou slevu z nájemného po dobu, po kterou nebude moci prostory užívat v plném rozsahu z důvodů ležících na straně pronajímatele nebo vyšší moci a živelných událostí.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce složí na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, **kauci** na nájemné ve výši čtvrtletního nájemného, tj. **120 000,- Kč**, a to k datu 15. 2. 2007. Tato kauce bude sloužit jako záruka za řádné a včasné placení nájemného po celou dobu nájemního vztahu.



8. Pronajímatel je oprávněn touto částkou disponovat a krýt nájemné včetně příslušenství a případných dalších nákladů, smluvních pokut a škod vzniklých porušením závazků nájemce.
9. Jestliže pronajímatel v době trvání nájemního vztahu použije v souladu s touto smlouvou prostředky této kauce k uspokojení svých pohledávek vůči nájemci, je nájemce povinen doplatit na účet pronajímatele částku rovnající se použitým prostředkům, a to do 15 dnů ode dne výzvy pronajímatele.
10. Po skončení nájmu je pronajímatel zavázán nájemci tuto částku vrátit v případě, že všechny závazky nájemce byly řádně a včas splněny.

## **Článek VI.**

### **Doba nájmu a jeho zánik**

1. Nájem dle této smlouvy je dohodnut od **1. 2. 2007** na dobu 5 let, tj. do **31.1. 2011**. Nájemce může požádat o prodloužení nájemního vztahu nejpozději šest měsíců před uplynutím doby nájmu. Pronajímatel uzavře s nájemcem dodatek o prodloužení nájemního vztahu, nebude-li potřebovat budovu pro vlastní činnost nebo ve prospěch dalších pracovišť AV ČR.
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu, může nájem zaniknout z následujících důvodů:
  - a) dohodou smluvních stran o zrušení nájmu,
  - b) výpovědí bez uvedení důvodu; výpovědní doba činí 6 měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi,
  - c) odstoupením od smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy, porušuje –li nájemce hrubě povinnosti vyplývající z této smlouvy. Za hrubé poruše povinností se považuje, jestliže:
  - a) nájemce přes písemné upozornění je v prodlení s placením nájemného a úhrady podle čl. V odst. 7,
  - b) nájemce přenechává předmět nájmu do podnájmu dalším osobám bez písemného souhlasu pronajímatele,
  - c) využívá předmět nájmu v rozporu se stavebním určením,
  - d) přes písemné upozornění nezabezpečuje běžnou údržbu a opravy jak budovy, tak jejich vnitřních prostor.
5. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že potřebuje předmět nájmu pro svoji činnost nebo pokud zřizovatel pronajímatele rozhodne o potřebnosti objektu, který je určen jako rozvojový potenciál Akademie věd ČR, pro činnosti jiných pracovišť Akademie věd ČR.
6. V případě odstoupení od smlouvy z důvodů uvedených v odst. 3 zaniká nájemní vztah uplynutím 10 dnů od doručení oznámení o odstoupení od smlouvy. V případě odstoupení od smlouvy z důvodu uvedeného v odst. 5 zaniká nájemní vztah uplynutím 3 měsíců od doručení oznámení o odstoupení od smlouvy.
7. Ujednáními o důvodech pro odstoupení od smlouvy se nevyklučuje možnost odstoupit od smlouvy z důvodů uvedených v občanském zákoníku.

## **Článek VII.**

### **Zvláštní ustanovení**

V případě, že pronajímatel odpovídá za závady či jiné okolnosti, které brání řádnému užívání prostor a neodstraní je bez zbytečného odkladu po obdržení výzvy nájemce, je nájemce po předchozím písemném upozornění pronajímatele, doručeném



pronajímateli alespoň 5 dnů přede dnem provedení takových opatření, oprávněn učinit nezbytná opatření k jejich odstranění na náklady pronajímatele. O těchto opatřeních musí pronajímatele neprodleně informovat. Prokázané náklady v obvyklé výši související s těmito opatřeními jsou započitatelné na splatné nájemné.

### Článek VIII.

#### Společná a závěrečná ustanovení

1. K účinnosti smlouvy je třeba souhlasu Akademické rady AV ČR.
2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnou formou. K uzavření změny smlouvy je nutná dohoda o celém obsahu takové smluvní úpravy. Změny smlouvy, pokud nejde o změnu identifikačních, kontaktních a obdobných údajů, nebo změny v souladu s touto smlouvou, vyžadují souhlasu AR AV ČR.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich svobodné vůle, že si její obsah před podpisem řádně přečetly a na důkaz souhlasu se smluvními závazky ji podepsaly svými oprávněnými zástupci.
4. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé smluvní straně náleží dva podepsané exempláře.

#### Přílohy

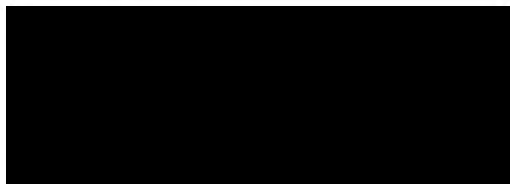
- č. 1 výpis z obchodního rejstříku nájemce
- č. 2 plánky objektu
- č. 3 popis technického stavu pronajatých prostor.

V Praze dne 30. 1. 2007

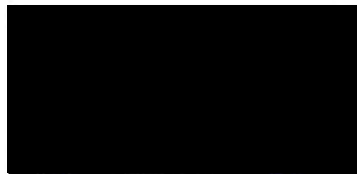
V Praze 30. 1. 2007

Pronajímatel:

Nájemce:



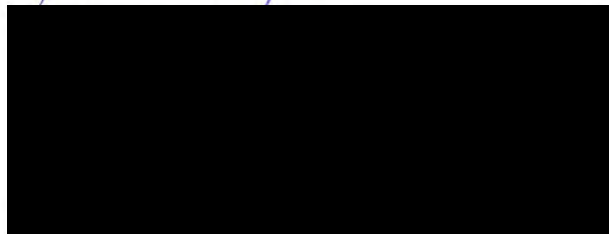
Ing. Jan Škoda  
pověřený řízením



Tomáš Müller  
jednatel společnosti

Souhlas AR AV ČR

V Praze dne ..... 30. 1. 2007



..  
doc. PhDr. Radomír Vlček, CSc.  
člen Akademické rady AV ČR

# V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 10070

## !!! U P O Z O R N Ě N Í !!!

Tento výpis má pouze **informativní** charakter.

Data pro jeho vytvoření byla získána z počítačové sítě INTERNET. V případě, že se domníváte, že obsahuje chyby, obraťte se prosím na rejstříkový soud.

**Datum zápisu:** 5.června 1992  
**Obchodní firma:** TOMMI-holding, spol. s r.o.  
**Sídlo:** Praha 9, U Svobodárny 1110/12, PSČ 190 00  
**Identifikační číslo:** 452 80 355  
**Právní forma:** Společnost s ručením omezeným

### Předmět podnikání:

- silniční motorová doprava nákladní.
- výroba a rozvod tepla
- organizační zajištění zadávání veřejných zakázek
- ubytovací služby
- nakládání s odpady ( vyjma nebezpečných )
- inženýrská činnost v investiční výstavbě
- činnost technických poradců v oblasti stavebnictví a architektury
- zprostředkování obchodu
- zprostředkování služeb
- pořádání kulturních produkcí, zábav a provozování zařízení sloužících zábavě
- provozování kulturních a kulturně-vzdělávacích zařízení
- montáž měřidel
- podniky zajišťující ostrahu majetku a osob
- velkoobchod
- maloobchod smíšeným zbožím
- specializovaný maloobchod
- maloobchod motorovými vozidly a jejich příslušenstvím
- maloobchodní prodej s pronájem zvukových a zvukově - obrazových záznamů a jejich nenahraných nosičů
- maloobchod tabákovými výrobky
- maloobchod provozovaný mimo řádné provozovny
- maloobchod použitým zbožím
- správa a údržba nemovitostí
- realitní činnost
- hostinská činnost
- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- reklamní činnost a marketing
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- technické činnosti v dopravě
- poskytování technických služeb
- výroba plastových výrobků a pryžových výrobků

### Statutární orgán:

**jednatel:** Tomáš Müller, [REDACTED]



Praha 8, Společná 2212/4, PSČ 182 00  
den vzniku funkce: 5.června 1992

**jednatel:**

Milan Polívka, [REDACTED]  
[REDACTED]

den vzniku funkce: 5.června 1992

**jednatel:**

PhDr. Oto Maget, [REDACTED]  
[REDACTED]

den vzniku funkce: 5.června 1992

Společnost navenek zastupují a za společnost podepisují jednatele, a to každý samostatně.

**Prokura:**

Ing. Josef Ebr, [REDACTED]  
[REDACTED]

prokurista se za podnikatele podepisuje tak, že k obchodnímu jménu společnosti připojí svůj podpis a dodatek "prokurista"

**Společníci:**

Tomáš Müller, [REDACTED]  
[REDACTED]

**Vklad:** 400 000,- Kč

**Splaceno:** 100 %

Obchodní podíl: 40 %

Milan Polívka, [REDACTED]  
[REDACTED]

**Vklad:** 400 000,- Kč

**Splaceno:** 100 %

Obchodní podíl: 40 %

PhDr. Oto Maget, [REDACTED]  
[REDACTED]

**Vklad:** 200 000,- Kč

**Splaceno:** 100 %

Obchodní podíl: 20 %

**Základní kapitál:** 1 000 000,- Kč

**Ostatní skutečnosti:**

- Ke dni zápisu splaceno 60.000,- Kčs
- Datum uzavření společenské smlouvy: 7.5.1992

---

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu ( <http://www.justice.cz>).

Dne: 30.01.07 09:01:35

Údaje platné ke dni 29.01.2007

---

## Popis technického stavu prostor – V Zámčích 76/56, Praha 8

### Zděný dvoupatrový dům s podsklepením

1. PP – nebytový prostor, chodba, sklad, hygienické zařízení, terasa;
1. NP – 4x nebytový prostor s vlastním vstupem a soc. zařízením, hala, domovní zázemí;
2. NP – 4x nebytový prostor s vlastním vstupem a soc. zařízením, hala;
3. NP – výstup na střechu objektu.

Přípojka plynu – vytápění objektu je zajištěno 8 závěsnými kotli.

Přípojka el. energie – Pražská energetika a.s.

Přípojka vody – Veolia a.s.

Vlastní žumpa, objekt není odkanalizován.

\*\*\*\*\*