

IV.

Nájemné, jistota a platby s nájmem související

- 4.1. Nájem byl dohodou smluvních stran sjednán za pronájem předmětu nájmu, který je podrobně specifikovaný v čl. II. této smlouvy, ve výši **9.460,- Kč za kalendářní rok**. V nájmemném je obsažena běžná spotřeba elektrické energie a dalších služeb spojených s užíváním předmětu nájmu. V nájmemném nejsou zahrnuté náklady dle následujících odstavců tohoto článku smlouvy.
- 4.2. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nájmemné na základě daňového dokladu. Splatnost nájmemného bude uvedena v tomto dokladu.
- 4.3. Vedle nájmemného se nájemce zavazuje hradit náklady na vytápění předmětu nájmu v poměrné výši podle užívané plochy k celkové vytápěné ploše. Náklady na teplo budou hrazeny nájemcem podle skutečné spotřeby čtvrtletně za uplynulé čtvrtletí.
- 4.4. V případě prodloužení nájmemce s jakoukoliv platbou je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,5 % z dlužné částky denně.
- 4.5. Účastníci se dohodli, že pokud bude nájemce přes písemné upozornění 30 dnů v prodloužení s placením nájmemného nebo úhrady za služby, zaniká tato nájmemní smlouva dohodou prvním dnem měsíce následujícího po doručení takového upozornění nájemci a neuhrazení dlužné částky. K tomuto datu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizené předat pronajímateli a uhradit všechny poplatky s užíváním předmětu nájmu spojených.
- 4.6. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně, počínaje rokem **2023**, zvýšit nájmemné uvedené v tomto článku smlouvy o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy k 31.12. předchozího roku. Za základ pro první výpočet bude považována výše nájmemného ke dni podpisu této smlouvy. Pro každé následující zvýšení bude použita výše nájmemného (zvýšeného o provedenou indexaci) z předchozího kalendářního roku. Úpravu výše nájmemného pronajímatel uskuteční písemným oznámením zaslaným nájemci, přičemž změna se stane účinnou od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení nájemci. Oznámení se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy.
- 4.7. Za období od účinnosti této smlouvy do konce následujícího kalendářního čtvrtletí uhradí nájemce nájmemné v poměrné výši na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem po uzavření této smlouvy.

V.

Práva a povinnosti nájemce

- 5.1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, obvyklým způsobem, za účelem uvedeným v této smlouvě, dodržovat obecně platné právní předpisy, zejména protipožární, hygienické a ekologické a pečovat o pronajaté prostory tak, aby na nich nevznikla škoda, za což vše nese plnou odpovědnost.
- 5.2. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu s příslušenstvím a vybavením vlastním nákladem v dobrém stavu a provádět drobné opravy a údržbu bez jakýchkoli nároků vůči pronajímateli. Součástí tohoto závazku nájemce je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám. Nájemce je povinen, bez zbytečného odkladu, oznámit pronajímateli potřebu oprav, které přesahují rámec běžné údržby a umožnit pronajímateli jejich provedení. Jinak odpovídá nájemce za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a drobné opravy budou považovány tyto činnosti a povinnosti nájemce:
 - (a) Běžná údržba: provádění kontrol a běžných oprav, malování a nátěry.

- (b) Drobné opravy: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, výměny zámků, kování a klik, opravy nábytku.
- 5.4. Nájemce je oprávněn provést v předmětu nájmu drobné úpravy tak, aby tyto prostory mohly být využity potřebám nájemce, a to na své náklady, nedohodnou-li se s pronajímatelem písemně jinak. Po skončení nájmu nebude nájemce od pronajímatele vyžadovat úhradu těchto vynaložených nákladů. Stavby, u kterých je dle stavebního zákona vyžadováno stavební povolení nebo jakékoli úpravy, které změni stavebně-technický charakter předmětu nájmu, může nájemce činit jedině na základě písemného souhlasu pronajímatele. V opačném případě je nájemce povinen do 15-ti dnů od obdržení výzvy pronajímatele takové neoprávněné stavební úpravy odstranit na vlastní náklady a uvést předmět nájmu do původního stavu.
- 5.5. Nájemce odpovídá za škodu, která vznikla v předmětu nájmu i za škodu, která vznikla působením věcí, či osob v těchto prostorách se nacházejících, kromě škody způsobené běžným opotřebením, nebo jednáním, zanedbáním nebo opomenutím ze strany pronajímatele.
- 5.6. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu, či jeho část do podnájmu jiné fyzické či právnické osobě.
- 5.7. Nájemce odpovídá za pojištění vnesených věcí do předmětu nájmu. Pojištění svého majetku v pronajatých prostorách je povinen si zabezpečit na své náklady nájemce.
- 5.8. Nájemce nesmí v pronajatých prostorách používat el. spotřebiče mající zvýšený odběr el. energie (infrazářiče, el. topidla a obdobná zařízení).
- 5.9. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát toho, aby nebylo v budově, ve které se předmět nájmu nachází, rušeno prostředí zajišťující všem řádné užívání svých práv.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 6.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění technického stavu budovy (pokud bude přesahovat rámec běžné údržby), pro nerušenou dodávku elektrické energie, plynu a vody, topení, odvodu použité vody, přičemž případné závady budou na náklady pronajímatele odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení užívání předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění tohoto závazku bylo způsobeno zanedbáním povinností nájemcem.
- 6.2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou, jednat jménem nájemce [spolu s nájemcem] v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8.00 hod. do 17.00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

VII.

Zánik nájmu

- 7.1. Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
- 7.2. Smlouva může být ukončena rovněž výpovědí některou ze smluvních stran s výpovědní dobou 1 měsíce ode dne doručení písemné výpovědi druhé straně z těchto důvodů:
- 7.2.1. Pronajímatelem pokud:
- a) nájemce užívá i přes písemnou výzvu k nápravě předmět nájmu v rozporu s ustanovením této smlouvy, nebo
 - b) nájemce je bezdůvodně o více než 30 dní v prodlení s placením nájemného a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné 10denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě, nebo
 - c) nájemce přenechá předmět nájmu do užívání třetí osobě, nebo
 - d) nájemce provádí stavební úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele, nebo
 - e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání řádnému užívání předmětu nájmu.
- 7.2.2. Nájemcem pokud:
- a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, nebo
 - b) předmět nájmu se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý pro sjednaný účel a pronajímatel ani po písemné výzvě nezjedná do 90 dnů nápravu, nebo
 - c) pronajímatel neplní povinnosti stanovené touto smlouvou, a tento závadný stav neodstraní ani do 90 dnů od písemné výzvy nájemce, nebo
 - d) předmět nájmu nebude podle uvážení nájemce dále dostatečný pro jeho činnost.
- 7.3. Kterákoliv ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět také bez uvedení důvodu, a to s výpovědní dobou 3 měsíců. Výpovědní doba v takovém případě začne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 7.4. Smluvní strany nejsou oprávněny požadovat přiměřené odstupné ve smyslu ust. § 2223 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zák. č. 89/2012 Sb.“).

VIII.

Ostatní ujednání

- 8.1. Po ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a odevzdat jej pronajímateli. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán smluvními stranami předávací protokol. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý započatý den prodlení s řádným předáním předmětu nájmu.
- 8.2. Nájemce předá ke dni ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy předmět nájmu zpět pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak. V případě, že tuto svou povinnost nájemce nesplní, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uskladnit na náklady nájemce.
- 8.3. Smluvní strany se dohodly, že v pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že jakékoli písemné oznámení či podání bylo řádně doručeno druhé smluvní straně třetím dnem po uložení zásilky u oprávněného provozovatele poštovních služeb. Za platné doručení se považuje rovněž doručení do datové schránky.
- 8.4. Smluvní strany berou na vědomí, že jeden kus klíče od vstupních dveří do předmětu nájmu bude uložen na vrátnici MBÚ. Nájemce je oprávněn zabezpečit klíč proti případnému zneužití.

IX.

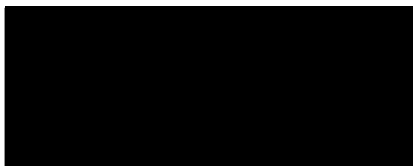
Závěrečná ujednání

- 9.1. Pokud jakýkoli závazek z této smlouvy, či jakékoli její ustanovení je nebo se stane neplatným, nevymahatelným či zdánlivým, pak taková neplatnost, nevymahatelnost nebo zdánlivost nemá vliv na ostatní ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují bezodkladně nahradit neplatný, nevymahatelný, zdánlivý závazek takovým novým platným, vymahatelným a nikoli zdánlivým závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.
- 9.2. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, takto označenými a číslovanými vzestupnou řadou, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Změna této smlouvy v jiné než písemné formě je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- 9.3. Smluvní strany jsou v souladu s ust. § 2 odst. 1 písm. e) zák. č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, subjektem povinným uveřejňovat uzavřené soukromoprávní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že splnění této povinnosti v zákonem stanovené lhůtě zajistí pronajímatel.
- 9.4. Tato smlouva nabývá platnosti uzavřením, tzn. dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti pak nabývá dnem zveřejnění v registru smluv. Oznámení o splnění povinnosti, včetně kopie potvrzení o zveřejnění této smlouvy, jakož i případných navazujících právních dokumentů, může být nájemci zasláno na elektronickou adresu fgu@fgu.cas.cz na žádost nájemce po uveřejnění této smlouvy v registru smluv. Aplikace registru smluv toto oznámení mimo jiné obvykle automaticky zasílá do datové schránky smluvních stran uveřejněné smlouvy.
- 9.5. Uzavření této nájemní smlouvy projednala dozorčí rada pronajímatele a udělila předchozí písemný souhlas dne 1.11.2022, č. usnesení PR/3/2022 a dozorčí rada nájemce PR/2022/2 dne 4.8.2022.
- 9.6. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že si smlouvu řádně zvážily, její celý text přečetly a pochopily a že ji uzavírají o své vůli. Rovněž prohlašují, že tato smlouva představuje úplnou dohodu mezi nimi ohledně předmětu smlouvy a nechybí jí jakákoli náležitost, kterou by některá ze smluvních stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této smlouvy.

V Praze dne ... - 2. 12. 2022

V Praze dne 0.2 -12- 2022

Mikrobiologický ústav AV ČR, v. v. i.
Videňská 1083, 142 20 Praha 4


Pronajímatel

FYZIOLOGICKÝ ÚSTAV AV ČR


Fyziologický ústav AV ČR, v. v. i.
Videňská 1083, 142 20 Praha 4
85823 – DIČ: CZ67985823

.....
MUDr. Jan Kopecký, DrSc., ředitel
Nájemce