

## Nájemní smlouva

### **Archeologický ústav AV ČR, Brno, v. v. i**

zapsaný v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy  
sídlem Čechyňská 363/19, 602 00 Brno  
IČ 680 81 758  
zastoupený Mgr. Balázs Komoróczy, Ph.D. ředitel  
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

### **Slovanský ústav Akademie věd ČR, v. v. i.**

zapsaný v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy  
se sídlem: Valentinská 1, 110 00 Praha 1  
IČ 683 78 017  
zastoupený Mgr. Václav Čermák, Ph.D. ředitel  
(dále jen „**nájemce**“)

společně dále jen „**smluvní strany**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, tuto

### ***nájemní smlouvu:***

#### **I. Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je na základě kupní smlouvy ze dne 23. 11. 2011, které byl povolen vklad vlastnického práva do katastru u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pod č. j. V-21434/2011-702, s právními účinky ke dni 30. 11. 2011 vlastníkem nemovitostí, a to objektu č. p. 363 stojící na pozemkové parcele parc. č. 331, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1739 m<sup>2</sup>, vše v katastrálním území Trnitá, obci Brno-město.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání prostory o celkové výměře 20,2 m<sup>2</sup>, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží nemovitosti objektu č. p. 363 – část B – dvorní trakt - nová budova, stojící na pozemku p. č. 331, zastavěná plocha a nádvoří, jež se nachází na ulici Čechyňská 19, Brno-město, vše je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, v k. ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město (dále jen „předmět nájmu“), a nájemce předmět nájmu do užívání přebírá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné a poplatek za služby poskytované s užíváním předmětu nájmu ve výši, způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou.
3. Nájemce bude s pronajímatelem užívat také společné prostory, které tvoří přístupové cesty k předmětu nájmu, chodby a sociální zařízení. Umístění předmětu nájmu je vyznačeno v nákresu uvedeném v příloze č. 1.

#### **II.**

## **Nájemné a úhrada za služby**

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí 10 000,- Kč ročně (slovy desettisíc korun českých).
2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně předem, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy k 20. dni předcházejícího měsíce. Pronajímatel k nájemnému neúčtuje DPH.
3. Kromě nájemného se nájemce zavazuje platit paušální poplatek za poskytované služby, související s užíváním předmětu nájmu, ve výši 5 200,- Kč bez DPH ročně, (slovy pět tisíc dvě stě korun českých). K tomuto poplatku bude připočtena DPH ve výši podle obecně závazných právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. V ceně poplatku za služby je zahrnuta spotřeba el. energie, spotřeba plynu, vodné a stočné, svoz odpadků, úklid, internet a telefon. Paušální poplatek bude hrazen čtvrtletně předem, spolu s úhradou nájemného podle odst. 2. na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

### **III.**

#### **Úprava výše nájemného**

1. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně (nejdříve k 1. 1. 2024) zvýšit nájemné podle indexu inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem, přičemž indexem inflace se rozumí index růstu spotřebitelských cen.
2. Smluvní strany se dohodly, že úpravu výše nájemného podle odst. 1 může pronajímatel uskutečnit písemným oznámením zaslaným nájemci, přičemž změna se stane účinnou od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení nájemci. Toto oznámení se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že oznámení bylo doručeno třetího dne následujícího po jeho prokazatelném odeslání.
3. 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, tj. kancelářské prostory. 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 zařízovacími předměty podle svých potřeb.
2. 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 povinnosti vznikla;
  - b) umožnit zástupci pronajímatele nebo jím pověřené osobě vstup do prostor tvořících předmět nájmu za účelem kontroly jejich stavu, a to v obvyklé pracovní době, v případě naléhavé potřeby však i mimo provozní dobu;
  - c) dodržovat platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.

3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu ani na něm provádět stavební či jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Pronajímatel se zavazuje:
  - a) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání ke sjednanému účelu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem;
  - b) 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.

## **V.**

### **Doba nájmu a jeho skončení**

1. Nájem je sjednáván od 1.1.2023 na dobu neurčitou.
2. Skončení nájmu:
  - a) d o h o d o u;
  - b) v ý p o v ě d í;Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí tři měsíce. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu.
3. 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.
4. O předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude sepsán protokol obsahující popis technického stavu předmětu nájmu ke dni předání. Součástí tohoto protokolu musí být i návrh případného vypořádání škod na předmětu nájmu přesahující rámec obvyklého opotřebení.
5. 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.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce potvrzuje, že si předmět nájmu prohlédl a shledal jej způsobilým ke smluvenému užívání.
2. Kterákoliv ze smluvních stran může tuto smlouvu vypovědět v souladu s ujednáním obsaženým v článku V. odst. 2.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými odpovědnými zástupci obou smluvních stran a jednostranným oznámením pronajímatele podle článku III. odst. 2, které se dnem doručení nájemci stává nedílnou součástí této smlouvy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, z kterých každé ze smluvních stran náleží jeden.

5. Přílohy:

- 1) Náskres specifikace nebytových prostor

Datum: 13. 12. 2022

Datum: 13. 12. 2022

Pronajímatel  
Archeologický ústav AV ČR, Brno, v.v.i.  
Mgr. Balázs Komoróczy, Ph.D.

Nájemce  
Slovanský ústav Akademie věd ČR, v.v.i.  
Mgr. Václav Čermák, Ph.D