

Nájemní smlouva 048-N/22

Ústav informatiky AV ČR, v. v. i.

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

IČO: 679 85 807

DIČ: CZ67985807

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

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.

číslo účtu: 131312223/0300

zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

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

se sídlem Národní 1009/3, Praha 1, PSČ 110 00

IČO: 604 57 856

DIČ: CZ60457856

zastoupena: Ing. Tomášem Wenclem, MBA, ředitelem

Bankovní spojení: Komerční Banka, a. s.

číslo účtu: 123-246450247/0100

zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále také jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto:

Nájemní smlouvu

(dále jen „**Nájemní smlouva**“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku par. č. 1333/15 nacházejícím se v katastrálním území Libeň, obec Praha, jehož součástí je budova č. p. 271 s adresním místem Pod vodárenskou věží 271/2, 182 07 Praha 8 (dále jen „**Budova**“), vše zapsáno na LV č. 1370 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Pronajímatel přenechává Nájemci k užívání nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží Budovy o celkové výměře 193,60 m² (dále jen „**Prostory**“ nebo také „**Předmět nájmu**“), blíže vymezené schématem, které tvoří Přílohu č. 1 této Nájemní smlouvy.

3. Nájemce si Prostory pronajímá pro účely provozu nové dětské skupiny Akademie věd České republiky.

II.

Úpravy pronajatého Prostoru

1. Smluvní strany se dohodly na provedení stavebních úprav Prostor Nájemcem na jeho náklady, které jsou nezbytné pro zajištění účelu nájmu Nájemce (dále jen „**Stavební úpravy**“).
2. Pronajímatel tímto dává Nájemci výslovný souhlas ke Stavebním úpravám, které jsou blíže vymezeny projektovou dokumentací, která tvoří Přílohu č. 2 této Nájemní smlouvy. Stavební úpravy provede Nájemce na vlastní náklady. Pronajímatel se zároveň zavazuje poskytnout Nájemci v této souvislosti veškerou potřebnou součinnost.
3. Pronajímatel uděluje Nájemci výslovný souhlas s uplatňováním daňových odpisů technického zhodnocení, které na své náklady provedl či provede Nájemce na Předmětu nájmu, a to v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném a účinném znění. Zároveň se Pronajímatel zavazuje nezvýšit vstupní cenu majetku o provedené technické zhodnocení ve svém účetnictví. Na žádost Nájemce Pronajímatel písemně odsouhlasí konkrétní seznam jednotlivých dokončených stavebních úprav včetně soupisu faktur (daňových dokladů), které představují technické zhodnocení, a které byly Pronajímatelem povoleny či spadají pod stavební úpravy povolené Pronajímatelem dle této smlouvy.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě ukončení nájmu budou Smluvní strany postupovat v souladu s čl. III. odst.4. této Nájemní smlouvy.

III.

Doba nájmu

1. Tato Nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou.
2. Vzhledem k tomu, že Nájemce provede v Prostorech Stavební úpravy, na jejichž provedení obdrží podporu z operačního programu Praha – pól růstu ČR – výzva č. 61 – Navýšení kapacity zařízení pro poskytování péče o děti vyhlášená dne 14. 9. 2021 (dále jen „**Podpora**“), se Smluvní strany dohodly, že po dobu 6 (šesti) let od nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy není žádná ze Smluvních stran oprávněna nájem založený touto Nájemní smlouvou jednostranným právním jednáním ukončit, s výjimkou výpovědi nájmu v souladu s ustanovením § 2228 a § 2232 občanského zákoníku.
3. Po uplynutí šestileté lhůty dle odstavce 2. tohoto článku lze nájem ukončit písemnou výpovědí, kdy výpovědní lhůta činí 6 (šest) měsíců a začíná plynout prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.

4. Nájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit Předmět nájmu ve stavu, ve kterém ho převzal, se stavebními úpravami, jejichž realizaci předem dle této Nájemní smlouvy Pronajímatel odsouhlasil, a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, to vše v termínu stanoveném dohodou stran, nejpozději však v poslední den trvání nájemního vztahu založeného touto Nájemní smlouvou. K datu ukončení této Nájemní smlouvy bude hodnota technického zhodnocení stanovena ve výši daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení Předmětu nájmu, jak je evidován Nájemcem ke dni skončení nájmu. Pronajímatel se s Nájemcem v takovém případě vyrovná do 30 (třiceti) dnů poté, kdy mu bude ze strany Nájemce předložena výše daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení Předmětu nájmu evidovaného Nájemcem ke dni skončení nájmu.

IV.

Nájemné a platby za služby s nájmem spojené

1. Nájemné bylo Smluvními stranami sjednáno ve výši 30.000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých) měsíčně. Nájemné je osvobozené od daně z přidané hodnoty dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů v platném znění (dále jen „**ZDPH**“).
2. Nájemné bude Nájemcem hrazeno měsíčně na základě daňového dokladu (dále jen „faktura“) vystaveného Pronajímatelem vždy k prvnímu pracovnímu dni kalendářního měsíce, za které je nájemné hrazeno, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Nájemní smlouvy. Faktury budou vystavovány s dobou splatnosti 21 (dvacet jedna) dní ode dne doručení Nájemci a musejí obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu v souladu se ZDPH.
3. Vzhledem ke skutečnosti, že Pronajímatel nepřenechává Nájemci Prostory v takovém stavu, aby je mohl ihned užívat k ujednanému účelu, dohodly se Smluvní strany na slevě z nájemného ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za měsíc a to po dobu prvních 60 (šedesáti) měsíců trvání nájmu.
4. Pronajímatel je oprávněn vždy po 3 (třech) letech trvání nájmu jednorázově zvýšit nájemné až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, ne však o více než 20%. Zvýšení nájemného dle tohoto odstavce je možné nejdříve po uplynutí prvních 60 (šedesáti) měsíců trvání nájmu.
5. Pronajímatel se zavazuje poskytovat Nájemci v souvislosti s nájmem dále uvedené služby:
 - a) dodávku tepla a ohřev teplé vody
 - b) dodávku vody a odvádění odpadních vod
 - c) dodávku elektrické energie

6. Nájemce se zavazuje hradit zálohy a náklady za služby, které je povinen zajišťovat Pronajímatel dle odstavce 5. tohoto článku, spolu s nájemným v souladu s odstavcem 2. tohoto článku. Výše záloh bude mezi Smluvními stranami dodatečně ujednána. Skutečné náklady na služby poskytované Pronajímatelem vyúčtuje Pronajímatel Nájemci včetně doložení podkladů vztahujících se k tomuto vyúčtování Pronajímatele vždy nejpozději do 14 (čtrnáct) kalendářních dnů od obdržení vyúčtování od dodavatele příslušné služby.
7. Nájemce si na vlastní náklady zajistí úklid pronajatých Prostor, svoz veškerého odpadu a internetové připojení.

V.

Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn dát Prostory do podnájmu ani do jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
2. Nájemce je oprávněn vybavit Prostory vlastním zařízením v souladu s vykonávanou činností. Pronajímatel souhlasí s instalací vlastního zabezpečovacího zařízení a s umístěním vlastního zvonku a poštovní schránky. Pronajímatel dále souhlasí s umístěním firemního štítu popř. i informační tabulky s informací o obdržení Podpory na fasádě Budovy.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat provozní řád Pronajímatele.
4. Nájemce je povinen sjednat si na své náklady pojištění za škodu způsobenou jeho provozní činností.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto a také i jiných nezbytných oprav; v opačném případě Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikne. Nájemce je také povinen informovat Pronajímatele o závadách nebo jiných změnách Předmětu nájmu bez ohledu na jejich příčinu.
6. Smluvní strany se dohodly, že pro případ potřeby vstupu do Prostor v naléhavých případech budou ve vrátnici Budovy v zapečetěné obálce uloženy náhradní klíče. Pronajímatel se zavazuje v případě potřeby naléhavého vstupu neprodleně kontaktovat Nájemce.
7. Pronajímatel je povinen před převodem vlastnického práva k Budově, informovat nabyvatele o existenci této Nájemní smlouvy a o všech právech a povinnostech Smluvních stran, z ní vyplývajících. Pronajímatel je povinen nechat nabyvatele písemně potvrdit, že se seznámil s aktuálním zněním této Nájemní smlouvy a toto potvrzení je Pronajímatel povinen doručit Nájemci nejpozději do 15 (patnáct) dnů od uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k Budově s nabyvatelem.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Nájemní smlouva je sepsána ve 4 (čtyřech) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Nájemce obdrží 3 (tři) vyhotovení a Pronajímatel 1 (jedno) vyhotovení. Ustanovení o počtu vyhotovení se nepoužije, bude-li tato Nájemní smlouva podepsána elektronicky.
2. Tuto Nájemní smlouvu lze měnit pouze na základě písemných, oběma Smluvními stranami podepsaných a očíslovaných dodatků.
3. Věci neupravené touto Nájemní smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Nájemní smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Zveřejnění zajistí Nájemce.
5. Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
6. Smluvní strany potvrzují, že se s obsahem této Nájemní smlouvy seznámily, porozuměly mu a svůj souhlas stvrzují níže svými podpisy.
7. Smluvní strany se dohodly, že tato Nájemní smlouva bude uzavřena v elektronické podobě, přičemž zástupce každé ze Smluvních stran tuto Nájemní smlouvu v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, v platném znění, potvrdí svým uznávaným elektronickým podpisem.
8. Nedílnou součástí této Nájemní smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 – schéma Prostor

Příloha č. 2 – projektová dokumentace

Příloha č. 3 – půdorysný plán

V Praze dne: 18. 12. 2022

20. 12. 2022

Pronajímatel:

Nájemce:

doc. Ing. Petr Cintula, Ph.D., ředitel
Ústav informatiky, AV ČR, v. v. i.

Ing. Tomáš Wencel, MBA, ředitel
Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.