

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

mezi:

Archeologický ústav AV ČR, v. v. i.,

se sídlem Čechyňská 363/19, 602 00 Brno

IČ: 680 81 758

DIČ: CZ 680 81 758

bankovní spojení: ČSOB, a. s.

č. účtu: 240602780/0300

zastoupený doc. PhDr. Pavlem Kouřilem, CSc., ředitelem,

zapsaný v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT ČR,
(dále jen „pronajímatel“)

a

Ústav pro soudobé dějiny AV ČR, v. v. i.,

se sídlem Vlašská 9, 118 40 Praha 1,

IČ: 68378114

DIČ: CZ 68378114

č. účtu:

zastoupený PhDr. Oldřichem Tůmou, Ph.D., ředitelem,

zapsaný v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT ČR,
(dále jen „nájemce“)

ČI. I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané na LV č. 327 vedeném u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, pro k. ú. Trnitá, obec Brno. Jedná se o pozemek par. č. 331 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1739 m² a na něm vybudovanou stavbu – budovu č. p. 363, v níž jsou umístěny nebytové prostory, vše na adrese Čechyňská 363/19, Trnitá, 602 00 Brno.

ČI II.

Předmět smlouvy a účel nájmu

2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory ve stavbě dle článku I. této smlouvy o celkové výměře podlahové plochy 66 m² (dále jen „předmět nájmu“), které jsou dále přesně specifikovány v Příloze č. 1 této smlouvy – Plánek předmětu nájmu.

2.2. Nájemce bude s pronajímatelem užívat tyto společné prostory, které tvoří přístupové cesty k předmětu nájmu a chodby ve 2. nadzemním podlaží budovy B a k ní přiléhající kuchyňky a WC.

2.3. Pronajímané prostory jsou nájemci pronajaty za účelem kancelářské činnosti nájemce.

2.4. Nájemce prohlašuje, že splňuje veškeré zákonné podmínky pro uvedený druh činnosti.

2.5. Nájemce prohlašuje, že technický stav uvedených prostor předmětu nájmu zcela vyhovuje.

Čl. III.

Doba nájmu

3.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností od 01. 04. 2015.

Čl. IV.

Nájemné a platby za služby

- 4.1. Smluvní strany sjednaly výši nájemného za užívání předmětu nájmu v částce 80 Kč/m²/rok, což činí vzhledem k celkové výměře částku ve výši 5.280 Kč/rok (slovy pět tisíc dvě stě osmdesát korun českých).
- 4.2. Z důvodu, že Ústav pro soudobé dějiny AV ČR, v. v. i., nebude v pronajatých prostorách provádět ekonomickou činnost, nebude k nájemnému připočtena daň z přidané hodnoty dle platných právních předpisů.
- 4.3. Nájemné uvedené v odst. 4.1. tohoto článku je splatné ve čtvrtletních splátkách, a to vždy do 15. dne měsíce následujícího po příslušném čtvrtletí ve výši 1.320 Kč.
- 4.4. V nájemném není zahrnuta cena služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem za vytápění (plyn), elektrickou energii a provozování telefonních přípojek. Cena za vytápění a elektrickou energii se stanoví dohodou jako paušální částka ve výši 4.000 Kč/rok. Tato částka je stanovena s ohledem na poměr nájemcem užívaných ploch ve vztahu k celkově užívaným plochám ve stavbě Čechyňská 19. Nájemce poukáže pronajímateli podílnou část této částky (1.000 Kč) čtvrtletně společně s nájemným, tedy vždy do 15. dne prvního měsíce následujícího po příslušném čtvrtletí.
- 4.5. Úhrada za užívání telefonních přípojek bude činěna čtvrtletně podle uskutečněných hovorů na základě faktury vystavené čtvrtletně pronajímatelem.
- 4.6. Nájemce je oprávněn užívat kromě pronajatých prostor také chodby, jakož i přístupové cesty do pronajatých prostor a WC. Za využívání těchto prostor nebude nájemce hradit nájemné.
- 4.7. Nájemné může být počínaje 01. 04. 2016 každoročně valorizováno o částku odpovídající míře inflace oznámené Českým statistickým úřadem za rok předchozí. Výše takto valorizovaného nájemného oznámí pronajímatel nájemci formou sdělení, kterým se rozumí písemný dodatek s uvedením výše nájemného pro příslušné období. Splátky nájemného a záloh na služby dle odst. 4.1., 4.3. a 4.4. budou poukazovány nájemcem na účet pronajímatele č.: 240602780/0300 vedený u ČSOB, a. s.
- 4.8. Pro případ prodlení s platbou nájemného delší než dva měsíce si smluvní strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 0,05% za každý den prodlení. Za úhradu se považuje den připsání platby na účet pronajímatele. Úrok z prodlení bude hrazen nájemcem v běžné platební lhůtě 14 dnů od výzvy pronajímatele.

Čl. V.

Opravy a udržování předmětu nájmu

- 5.1. Nájemce je oprávněn na svůj náklad vnášet a instalovat v předmětu nájmu movité věci sloužící k provozování sjednaného účelu nájmu.
- 5.2. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu.
- 5.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor a drobnými opravami, a to zejména malování, opravy omítek, odhmyzování, zasklívání oken, apod.

5.4. Stavební úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to na svůj náklad.

5.5. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav většího rozsahu než těch, které jsou uvedeny v předchozích odstavcích, jež se týkají předmětu nájmu, případně zasahují do podstaty nemovitosti s tím, že nutné opravy většího rozsahu budou hrazeny nájemcem, pokud jím byly zaviněny, v ostatních případech hradí opravu většího rozsahu pronajímatel.

ČI. VI.

Další povinnosti smluvních stran

6. 1. Kromě povinností uvedených v jiných ustanoveních této smlouvy, popř. vyplývajících z obecně závazných právních předpisů, se strany shodly, že pronajímatel je povinen zejména předat nájemci:

- a) předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání podle této smlouvy.
- b) klíče od předmětu nájmu a identifikační čipy.

6.2. Nájemce je povinen zejména:

- a) předmět nájmu užívat výlučně ke smluvenému účelu,
- b) užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře,
- c) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, pokud jde o opravy, které má provádět pronajímatel a umožnit mu jejich provedení,
- d) udržovat stálý volný přístup k technologickým zařízením v pronajatých prostorách a umožnit pronajímateli jejich údržbu,
- e) dodržovat pokyny pronajímatele, pokud se jedná o protipožární opatření,
- f) dodržovat provozní řád budovy stanovený pronajímatelem.

6.3. Nájemce nesmí zejména:

- a) dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- b) dát předmět nájmu do výpůjčky třetí osobě,
- c) provádět v předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Pokud by takové úpravy provedl, je povinen je ihned na výzvu pronajímatele odstranit a pronajaté prostory uvést do původního stavu.

ČI. VII.

Skončení nájmu

7.1. Pronájem předmětu nájmu zanikne:

- a) písemnou dohodou obou smluvních stran
- b) písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran, když výpovědní doba činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta končí vždy k poslednímu dni příslušného měsíce.

7.2. Pronajímatel může nájem dále vypovědět bez výpovědní lhůty v případě, že nájemce užívá předmět nájmu tak, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě. Pronajímatel může dále vypovědět smlouvu bez výpovědní doby v případě, že nájemce hrubě poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě.

7.3. Výpověď ze strany pronajímatele je platná pouze s předchozím souhlasem zřizovatele smluvních stran – Akademické rady AV ČR.

7.4. Nájemce se zavazuje vyklidit předmět nájmu nejpozději v den ukončení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. V případě ukončení nájemního vztahu se zavazuje nájemce předmět nájmu předat nájemci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. VIII.

Rozhodčí doložka

8.1. Smluvní strany se dohodly, že případné majetkové spory vzniklé mezi nimi z této smlouvy budou rozhodovat s konečnou platností v rozhodčím řízení konaném v sídle jejich zřizovatele - Akademii věd České republiky - tři rozhodci, z nichž po jednom určí každá ze sporných stran ze členů Akademické rady AV ČR, a tito rozhodci určí třetího rozhodce z místopředsedů Akademické rady AV ČR jako předsedu rozhodčí komise.

8.2. Nezvolí-li některá ze stran smlouvy rozhodce do 30 dní od doručení výzvy druhé strany, nebo nemohou-li se jmenovaní rozhodci ve stejné lhůtě shodnout na osobě předsedy, jmenuje rozhodce nebo předsedu Akademická rada AV ČR.

Čl. IX.

Závěrečná ustanovení

9.1. Nájemce potvrzuje, že si pronajaté prostory prohlédl a shledal je způsobilými ke smluvenému užívání.

9.2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž nájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení je určeno pro Akademickou radu AV ČR.

9.3. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.

9.4. V otázkách neupravených touto smlouvou se použije přiměřeně ustanovení občanského zákoníku platného a účinného v době uzavření této smlouvy.

9.5. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha:

1) Plánek předmětu nájmu

31-03-2015
V Brně dne

V Praze dne 9.9.2015

Doc. PhDr. Pavel Kouřil, CSc.
ředitel
ARUB AV ČR Brno, v. v. i.

PhDr. Oldřich Tůma, Ph.D.,
ředitel
Ústav pro soudobé dějiny AV ČR, v. v. i.