

NÁJEMNÍ SMLOUVA – NEBYTOVÝ PROSTOR

uzavřená dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“),
uzavřená mezi níže uvedenými smluvními stranami

I. Smluvní strany

Pronajímatel: Ústav fyziky plazmatu AV ČR, v. v. i.
sídlo: Za Slovankou 3, 182 00 Praha 8
zastoupený: doc. RNDr. Radomír Pánek, Ph.D., ředitel
IČ: 61389021
bank. spojení: ČSOB a.s., č. účtu: 101256398/0300,
IBAN: CZ58 0300 0000 0001 3019 7294, SWIFT: CEKOCZPP
zapsaný: v Rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT ČR podle zákona č. 341/2005
Sb., o veřejných výzkumných institucích

Nájemce: ██████████
sídlo: Hackerova 573, Praha 8, 181 00
jednatel: ██████████
IČ: 68398069
bank. spojení: Raiffeisenbank, č. účtu: 8005197777/5500
zapsaný: ŽL č.j. 99/69965/3081 vydal Městský živn. ú. v Praze 8 dne 29.4.1999

II. Identifikace smluvních stran a právních vztahů

- Nájemce pro pronajímatele provádí správu počítačů (hardware i software) a vnitřní síť s tím, že k této správě má od pronajímatele k dispozici potřebné zázemí v rámci budovy ve vlastnictví pronajímatele. S ohledem na to, že pronajímatel postavil novou hlavní budovu, která přináší nový rozsah sjednané správy, uzavřeli nájemce a pronajímatel dne 18.1.2023 mezi sebou novou smlouvu o poskytování ICT služeb s č.j.: UFP/051/2023. Pronajímatel má zároveň zájem poskytnout nájemci nové zázemí k realizaci sjednaných služeb, a to právě v nové budově pronajímatele. Proto v návaznosti na uvedenou smlouvu o poskytování služeb se smluvní strany dohodly, že nově uzavřou tuto nájemní smlouvu k novému zázemí nájemce k poskytování sjednaných služeb pro pronajímatele.
- Konstatuje se, že poskytování služeb podle smlouvy o poskytování ICT služeb identifikované v předchozím odstavci je právě tou činností, k jejímuž výkonu je touto smlouvou pronajímaný prostor určen, a nájemce je pak k takové činnosti způsobilý tehdy, pokud má uzavřenou smlouvu s pronajímatelem na provozování takové činnosti.
- Konstatuje se, že pronajímatel jako veřejná výzkumná instituce je výlučným vlastníkem objektu na adrese U Slovanky 2525/1a, Praha 8 – Libeň, tedy vlastníkem budovy č.p. 2525/1a, umístěné na pozemku p.č. 4054/20, 4054/3, 4054/21, v kat. území Libeň, zapsané na LV 1490 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „budova pronajímatele“).
- Dále se konstatuje, že nájemce je fyzická osoba podnikající na základě živnostenského zákona v oblasti poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály.

III. Předmět a účel smlouvy

- Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání, konkrétně místnost č. 111 o rozloze 30,7 m² v 1. NP budovy (dále jen „předmětná místnost“).
- Pronajímatel přenechává nájemci předmětnou místnost do užívání a nájemce se zavazuje předmětnou

místnost užívat k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajímaný prostor určen touto smlouvou, a v souladu s podmínkami popsanými dále v této smlouvě.

3. Nájemce je oprávněn v rámci tohoto nájemního vztahu užívat společně s předmětnou místností jedno parkovací místo u budovy pronajímatele, a to jen pro účely parkování osobního vozidla. Dále je společně s předmětnou místností oprávněn v budově užívat sociální zařízení a kuchyňku, a to vždy pouze k jejich běžnému účelu užívání a tak, aby nenarušoval činnost pronajímatele v budově pronajímatele.

IV. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemné za nájem podle této smlouvy činí měsíčně 3.700,- Kč bez DPH (dále jen „nájemné“).
2. Nájemce je dále povinen pronajímateli platit úhrady za služby poskytované spolu s nájmem, tj. za vodné a stočné, topení, el. energii, úklid společných prostor a odvoz odpadu. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce bude hradit tyto služby měsíční paušální částkou ve výši 500,- Kč bez DPH (dále jen „úhrada za služby“). Obě smluvní strany shodně konstatují, že toto ujednání o paušální úhradě za služby je dohodou učiněnou v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 67/2013 Sb., a s ohledem na to, že se jedná v případě tohoto nájemního vztahu o vztah mezi dvěma podnikateli a o nájem prostoru sloužícího podnikání, nevztahuje se na toto ujednání časové omezení pro podobné paušální platby.
3. Nájemné a úhrada za služby jsou splatné měsíčně předem vždy do 5. dne každého měsíce, v němž má trvat nájemní vztah podle této smlouvy, a platí se na účet pronajímatele č.ú.:101256398/300, vedený u ČSOB, a to vše, pokud pronajímatel nesdělí nájemci jinak.
4. Nájemné a úhrada za služby jsou vždy zaplacený dnem jejich připsání na účet pronajímatele.
5. K úhradě za nájemné i služby bude vždy připočtena DPH v platné zákonné výši.
6. Pronajímatel je na základě této smlouvy oprávněn jednou za kalendářní rok jednostranně zvýšit nájemné a/nebo úhradu za služby, a to pouze podle míry inflace za předcházející kalendářní rok vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen a úředně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Pronajímatel zvýší nájemné a /nebo úhradu za služby o tolik procent, kolik činí míra inflace vyjádřená v procentech za uplynulý kalendářní rok. Takto určená nová výše nájemného a /nebo úhrady za služby musí být nájemci písemně oznámena s tím, že účinky zvýšení nájemného a /nebo úhrady za služby nastanou od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení písemného oznámení o tomto zvýšení a nájemce je povinen platit nájemné a / nebo úhradu za služby v nově určené výši. K popsanému jednostrannému zvýšení plateb může dojít i kumulativně (součet jednotlivých možných zvýšení) za období několika kalendářních roků, v nichž ke zvyšování nedošlo.
7. V případě prodloužení nájemce s platbou nájemného a / nebo úhrady za služby je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

V. Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Nájem je možno ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí danou jednou ze smluvních stran.
3. Pronajímatel a nájemce mohou vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodů uvedených v této smlouvě, nebo ze zákonných důvodů, a to s tříměsíční výpovědní lhůtou, která se počítá od prvního dne prvního měsíce následujícího po doručení takové výpovědi druhé smluvní straně. S jednoměsíční lhůtou může pronajímatel vypovědět nájem, pokud skončí trvání smlouvy o poskytování ICT služeb (čj.: UFP/051/2023) uzavřené mezi pronajímatelem jako objednatel a nájemcem jako poskytovatelem.
4. Nájemce je povinen předmětnou místnost vyklidit a vyklizenou odevzdat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, pokud se strany výslovně nedohodnou jinak. V případě prodloužení nájemce s odevzdáním místnosti pronajímateli je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodloužení.

5. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmětnou místnost ve stavu, ve kterém ji od pronajímatele převzal, ke dni vzniku nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Pokud předmětná místnost nebude nájemcem předaná v požadovaném stavu, není pronajímatel povinen ji od nájemce převzít a nájemce se tak může dostat do prodlení s předáním předmětné místnosti.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen nejpozději ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy odevzdat nájemci předmětnou místnost ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu užívání a zároveň předat nájemci příslušný klíč/klíče a čip umožňující vstup do budovy pronajímatele.
2. Pronajímatel je povinen zajistit podmínky pro řádný a nerušený výkon práva nájmu po celou dobu nájemního vztahu. Za rušení výkonu práva nájmu se nepovažuje běžná pracovní činnost pronajímatele.
3. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci běžnou údržbu předmětné místnosti. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli potřebu oprav i běžné údržby, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav.
4. Nájemce není oprávněn bez výslovného a písemného souhlasu pronajímatele provádět v předmětné místnosti jakékoliv její stavební nebo obdobné úpravy a změny.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmětnou místnost ani příslušející parkovací místo do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce si jako profesionál v oboru na své náklady a podle svého uvážení zajistí elektronické zabezpečení a pojištění předmětné místnosti, jakož i veškerého zařízení a technologií v ní umístěných s tím, že způsob zabezpečení je povinen projednat s pronajímatelem tak, aby zabezpečení bylo koordinováno s jiným zabezpečením v budově pronajímatele, a nedošlo tak k rušení jiného zabezpečení pronajímatele. Odpovědnost za koordinaci zabezpečení nese nájemce, ale jen pokud mu pronajímatel poskytne veškerou potřebnou součinnost.
7. Nájemce má v případě poškození předmětné místnosti z důvodů na straně pronajímatele nebo z důvodu vyšší moci nebo jiného obdobného omezení v užívání předmětné místnosti právo na přiměřenou slevu z nájemného.
8. Nájemce se zavazuje aktivně dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární a jiné právní předpisy, jakož i předpisy o bezpečnosti práce při činnosti v předmětné místnosti.
9. Nájemce se zavazuje neprovozovat v předmětné místnosti činnost, která by narušovala dobré mravy, nebo obtěžovala pronajímatele či jeho okolí nad míru obvyklou.
10. V souladu s vnitřní směrnici pronajímatele je nájemce oprávněn vstupovat do budovy v době mezi 22. hodinou a 6. hodinou pouze s předchozím písemným souhlasem ředitele pronajímatele.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Je-li, nebo stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy v jakémkoli směru nezákonným, neplatným či nevykonatelným, zákonnost a vykonatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy tím nebude dotčena ani oslabena. Smluvní strany se zavazují, že jakékoli takové nezákonné, neplatné nebo nevykonatelné ustanovení nahradí novým, které bude nezákonné, neplatné či nevykonatelné ustanovení svým významem co nejlíže.
2. Smluvní strany se zavazují veškeré spory vzniklé z této smlouvy primárně řešit smírnou cestou.
3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat jen na základě písemných, číslovaných a oprávněnými zástupci obou smluvních stran podepsaných dodatků k této smlouvě, které se stanou nedílnou součástí této smlouvy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o Registru smluv (zákon o Registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci Registru smluv Ministerstva vnitra k uveřejnění bez zbytečného odkladu. Smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k užití a zveřejnění jejího obsahu bez dalších podmínek.
6. Smluvní strany tímto prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že ji uzavírají podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V Praze dne 15.3.2023

V Praze dne 15.3.2023

Za nájemce:

Za pronajímatele:

.....
[redacted]

.....
Ústav fyziky plazmatu AV ČR, v. v. i.
doc. RNDr. Radomír Pánek, Ph.D. ředitel