**Smlouva o nájmu prostor určených k podnikání**

**uzavřená dle zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů**

**Ústav struktury a mechaniky hornin AV ČR, v. v. i.,**

IČO: 67985891

DIČ: CZ67985891

se sídlem: V Holešovičkách 41, Praha 8 – Libeň, PSČ 182 09

zastoupen: RNDr. Filipem Hartvichem, Ph.D., ředitelem

jako **pronajímatel**

a

**Akademie výtvarných umění v Praze**

IČO: 60461446

DIČ: CZ60461446

sídlem U Akademie 4, 170 22 Praha 7

Zastoupena: kvestorem PhDr. Evženem Mrázkem ve věcech smluvních

jako **nájemce**

společně též jako **smluvní strany**

Smluvní strany zavřely níže uvedeného dne smlouvu o nájmu prostor určených k podnikání (dále jen „**smlouva**“)

## **Článek I.**

## **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem areálu na adrese V Holešovičkách 94/41, Praha 8, který se nachází na pozemcích parcelní č. 1176/1, 1176/4, 1176/5, 1177 a 1178, vše zapsáno na listě vlastnictví č. 2010 vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, pro obec Praha, pro katastrální území Libeň (dále jen „**areál**“). Pronajímatel nájemci přenechává do nájmu nebytové prostory, nacházející se v tomto areálu, a to v prostoru označeném jako – 4. NP budovy D (dále a jednotlivě jen jako „**pronajaté prostory**“) s příslušenstvím, jejichž nákres tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy (specifikace též viz níže) a 1 parkovací stání.

## **Článek II.**

## **Předmět a účel smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je pronájem-**prostor označených dle přílohy č. 1 pod č. 4.01 - 4.07,** veškeré místnosti o celkové ploše **87,43** **m2** (dále a vše společně také jenjako **„pronajaté prostory“) a pronájem jednoho parkovacího stání**. Pronajímatel je subjekt dle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, a jeho zřizovatelem je Akademie věd ČR. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky výkonu své činnosti, než jak to vyplývá z účelu nájmu, který byl pronajímateli znám v době uzavření této smlouvy.
2. Nájemce bude za pronájem platit nájemné a náklady za služby související s užíváním ve výši a za podmínek určených dle čl. III. této smlouvy.
3. S pronájmem prostor vyjádřila předběžný písemným souhlasem dozorčí rada pronajímatele.

##### Článek III.

##### Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném ve výši 92 682,- Kč (slovy devadesát-dva-tisíc-šest-set-osmdesát-dva-korun-českých), které bude hrazeno předem ve čtvrtletních splátkách ve výši 23 170,50 Kč-na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem na účet č. **35-3606170227/0100,** vedeného u Komerční banky, a.s. – v termínech: do 15. 1., 15. 4., 15. 7., 15. 10. příslušného roku.
2. Náklady za služby spojené s užíváním pronajatých prostor (vytápění, elektrická energie, vodné a stočné) bude nájemce hradit měsíčně na základě daňového dokladu, a to vždy do konce následujícího měsíce na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

a) Vodné a stočné bude hrazeno dle výpočtu energetika pronajímatele.

1. Odběr elektrické energie bude účtován dle skutečné spotřeby na základě odečtu elektroměru.
2. Za vytápění byla stanovena záloha ve výši 1 000,- Kč/měsíc. Vyúčtování této zálohy bude zpracováno do 30. 4. následujícího roku – případný nedoplatek bude vyfakturován daňovým dokladem se 14 ti denní splatností, případný přeplatek bude vrácen na Váš účet daňovým dokladem.
3. Za jedno „parkovací stání“ bylo stanoveno roční nájemné 5.200,-Kč + příslušná sazba DPH. Čtvrtletní úhrada za parkovné ve výši 1.300,- Kč + příslušná sazba DPH bude převáděna na účet pronajímatele č. **35-3606170227/0100**, vedený u Komerční banky, a.s., a to vždy do 15. 1., 15. 4., 15. 7., 15. 10. příslušného roku. Daňový doklad bude pronajímatel zasílat ke každé platbě.
4. Za okamžik zaplacení nájemného a úhrad za služby si smluvní strany sjednávají den, kdy budou celé uvedené částky připsány na účet pronajímatele uvedený v článku III. odst. 1 této smlouvy. Neuhradí-li nájemce nájemné nebo úhradu za služby do dne splatnosti, vzniká mu povinnost zaplatit úrok z prodlení z dlužné částky ve výši zákonné sazby.
5. Sjednaná výše nájemného může být pronajímatelem každoročně zvýšena, a to ve výši odpovídající roční míře inflace za předchozí rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Úprava výše nájemného bude provedena vždy k 1. červnu daného roku podle vyhlášené míry inflace za předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem nebo jinou k tomuto pověřenou státní institucí na základě písemného oznámení pronajímatele, jenž bude obsahovat výši inflace a nově stanovenou výši nájemného. S takovýmto zvyšováním nájemného vyslovuje nájemce souhlas.

**Článek IV.**

**Jistota**

1. Nájemce složí peněžitou jistotu ve výši 23 170,-Kč (slovy dvacet-tři-tisíc-sto-sedmdesát-korun-českých), tedy ve výši čtvrtletního nájemného na bankovní účet pronajímatele č. 35-3606170227/0100, vedeného u Komerční banky, a.s. do 14 dnů od podpisu smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že složená jistota nebude úročená.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn peněžní prostředky tvořící jistotu použít k úhradě pohledávek na nájemném včetně úroku z prodlení,   
   k úhradě za služby spojené s užíváním prostor včetně úroku z prodlení, k úhradě smluvní pokuty a jako náhradu škody, kterou nájemce nebo jiné osoby, zdržující se s jeho vědomím v pronajatých prostorách či v areálu, způsobili na pronajatém prostoru nebo v prostorech areálu. Smluvní strany se dohodly, že uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení jistoty dle tohoto článku nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky ve výši jistoty na původní výši uvedenou v čl. IV. odst. 1 této smlouvy, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od písemné informace pronajímatele.
4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci zbylé složené peněžní prostředky peněžité jistoty, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to nejdéle do 30 dnů ode dne, kdy nájemce prostory vyklidil a skutečně odevzdal pronajímateli (čl. VIII. odst. 8 této smlouvy).

### **Článek V.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce může přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu nebo užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn vstupovat do smluvních vztahů, kterými by byla dotčena práva pronajímatele k tomuto prostoru. Porušení tohoto ustanovení je považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu.
2. Nájemce je povinen provádět na své náklady drobné opravy v pronajatých prostorách, pravidelnou běžnou údržbu a udržovat prostory v odpovídajícím stavu. Přitom si musí počínat tak, aby jeho činnost nenarušovala běžný provoz pronajímatele ani jeho dalších nájemců.
3. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něho náhradu.
4. Úklid pronajatých prostor provádí nájemce na svůj náklad.
5. Nájemce není oprávněn ukládat mimo pronajatý prostor žádný materiál ani jiné předměty.
6. Nájemci je znám stav pronajatého prostoru a není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoli stavební úpravy. Veškeré stavební úpravy či jiné úpravy budou vždy hrazeny výlučně z prostředků nájemce s tím, že pronajímatel nebude nájemci z tohoto titulu hradit jakékoli plnění či náhrady, nebude-li v konkrétním případě písemně dohodnuto jinak. Porušení tohoto zákazu je považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce neodsouhlasené stavební úpravy bezodkladně odstranil na nájemcův náklad.
7. Nájemce je povinen počínat si tak, aby zabránil vzniku škod a aby byly dodržovány veškeré předpisy požární ochrany, ochrany zdraví při práci a předpisy o ochraně životního prostředí. Zjistí-li nájemce v pronajatých prostorách poškození nebo vadu, která je třeba bez prodlení odstranit a jejichž opravu má nést pronajímatel, oznámí to ihned pronajímateli. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby takovým poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce je povinen umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli eventuální změnu svého sídla.
9. Nájemce předal pronajímateli v zapečetěné obálce klíče od pronajatých prostor pro uložení ve vrátnici areálu. Použití těchto klíčů bude možné pouze po předchozím oznámení nájemci, o kterých bude vždy sepsán protokol. Klíče budou po použití a kontrole pronajatých prostor opět zapečetěny. Pronajímatel je však oprávněn v případě nebezpečí – krajní nouze (např. technické havárie, požáru atd.), kterou by bylo nutné neprodleně odvrátit, vstoupit do pronajatých prostor, bez ohledu na přítomnost nájemce, za přítomnosti alespoň jednoho svědka – nezúčastněné osoby. Pokud pronajímatel vstoupí za výše uvedené situace do pronajatých prostor, je povinen tuto skutečnost nájemci neprodleně oznámit.
10. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání prostor.
11. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouhou dobu nebo ztěžuje-li oprava užívání prostor nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.
12. Nájemce je povinen uvědomit pronajímatele o své plánované nepřítomnosti v pronajatých prostorách delší než jeden měsíce. Pro případ, že to bude nezbytně nutné, je osobou, která zajistí možnost vstupu do prostor po dobu nepřítomnosti nájemce, pronajímatel.
13. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem započítat své pohledávky za pronajímatelem na své závazky vyplývající z této smlouvy.
14. Nájemce je oprávněn umístit v prostoru vnitřního průchodu v objektu vrátnice z ulice V Holešovičkách údaje o sídle společnosti a svých provozních hodinách, vč. schránek se svým označením pro vhazování firemních písemností a pošty. Dále je nájemce oprávněn umístit logo nebo název své společnosti na vstupní dveře do depozitáře.
15. Nejpozději do jednoho měsíce ode dne ukončení nájmu je nájemce povinen uvést pronajaté prostory na své náklady do původního stavu, popř. do stavu odpovídajícímu úpravám odsouhlaseným pronajímatelem, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce je rovněž povinen ve stejné lhůtě odstranit označení své společnosti, které umístil v areálu dle předchozího odstavce.
16. Nájemce je v povinen dodržovat předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a předpisy o požární ochrany a řádně proškolit v této oblasti své zaměstnance. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci předložení dokladů prokazující splnění jeho povinnosti dle tohoto odstavce.

**Článek VI.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté prostory a budovu, ve které se prostor nachází  
   v takovém stavu, aby byly způsobilá k řádnému užívání.
2. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
3. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu na věcech vnesených do pronajatých prostor, pokud je svým chováním nebo zanedbáním svých povinností sám nezpůsobil.
4. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím upozornění a za přítomnosti pracovníka určeného nájemcem, provádět kontrolu stavu pronajatých prostor. Taková kontrola však nesmí výrazně narušit provoz nájemce.

#### **Článek VII.**

#### **Další ujednání**

1. Nájemce odpovídá v plném rozsahu za škodu způsobenou svým provozem pronajímateli nebo třetím osobám a rovněž odpovídá za dodržování obecně závazných právních předpisů souvisejících s předmětem jeho činnosti.
2. Vstupovat do areálu pronajímatele může pouze nájemce. Dále je nájemce oprávněn pozvat si do prostor klienty a jiné osoby, se kterými spolupracuje v rámci své činnosti. Přístup je povolen v pracovní dny od 600 do 2000 hod. podle aktuální potřeby nájemce. Mimo uvedenou dobu je ke vstupu do areálu nutný písemný souhlas ředitele ÚSMH nebo jím pověřené osoby. V neodkladných případech je přístup do prosotr za účelem zajištění velmi důležitých činností nájemce možný i bez písemného povolení, takový vstup do areálu však musí být pronajímateli dodatečně písemně zdůvodněn.
3. Nájemce v případě ukončení nájemního vztahu z jakéhokoliv důvodu nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny, kterou nájemce po dobu trvání nájemního vztahu vybudoval, pronajímatelem nebo novým nájemcem.
4. Smluvní strany se dohodly na volbě místní příslušnosti soudu v souladu s § 89 a o. s. ř., tak že případné spory z této smlouvy budou rozhodovány Obvodním soudem pro Prahu 1 v případě, že bude v prvním stupni věcně příslušný okresní soud, a Městským soudem v Praze v případě, že v prvním stupni má věcnou příslušnost krajský soud.

### **Článek VIII.**

### **Trvání smlouvy a její ukončení**

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 6. 2023 do 31. 12. 2025. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se automaticky prodlouží o další dva roky, jestliže žádná ze smluvních stran nedoručí druhé smluvní straně do 30 dnů před skončením nájemní doby oznámení, že nemá zájem o jejím prodloužení.
2. Před uplynutím sjednané doby, lze nájemní vztah ukončit dohodou, výpovědí nebo odstoupení od smlouvy.
3. Pokud nájemce opustí pronajatý prostor takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se zato, že nájemce prostor odevzdal.

pronajímateli. Tím není dotčena povinnost nájemce uhradit pronajímateli dlužné nájemné, náhradu za plnění spojené s užíváním prostoru a případnou škodu na předmětu nájmu.

1. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu z důvodů neplnění jakékoliv povinnosti nájemce uvedené v čl. V odst. 2, 5, 7 nebo 16 této smlouvy. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu, pokud pronajímatel nezabezpečí dodávky energií uvedených v čl. III

odst. 2 této smlouvy nebo nebude plnit své povinnosti dle čl. VI. odst. 1 nebo 2 této smlouvy. Výpovědní lhůta z důvodů uvedených v tomto odst. činí 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi s uvedeným výpovědním důvodem druhé smluvní straně.

1. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu, jestliže bude předmět nájmu potřebovat pro svoji činnost. V tomto případě činí výpovědní doba 5 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
2. Jakákoliv smluvní strana je oprávněna od této smlouvy písemně odstoupit, pokud druhá smluvní strana hrubě poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy. Odstoupení je účinné doručením písemného odstoupení druhé smluvní straně.
3. Za hrubé porušení smlouvy ze strany nájemce je považováno zejména prodlení s platbou některé z úhrad uvedených v čl. III. této smlouvy po dobu minimálně 30 dnů anebo porušení ustanovení čl. II. odst. 2 nebo čl. V. odst. 1 nebo 6 této smlouvy.
4. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení nebo učiněny úkony k zahájení likvidačního řízení ohledně nájemce, neprokáže-li nájemce pronajímateli, že je takový návrh nebo úkon svévolný a neodůvodněný.
5. Nájemce odevzdá protokolárně pronajaté prostory pronajímateli v den, kdy nájem končí. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu uvést prostory do původního stavu, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, nebude-li později dohodnuto jinak. Pokud neuvede nájemce sám prostory do původního stavu, je pronajímatel oprávněn provést je na nájemcův účet a požadovat po nájemci náhradu nákladů spojených s uvedením prostor do původního stavu, a to do 5 pracovních dnů od jejich vyúčtování.
6. Změny provedené v pronajatých prostorách nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojených, i kdyby se změnami hodnota prostor zvýšila. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození prostor nebo budovy, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce nemá v takovém případě právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal.
7. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli všechny škody, jejichž povaha nebude odpovídat obvyklému opotřebení.
8. Povinnost nájemce hradit až do dne vyklizení nájemné a úhrady na služby spojené s užíváním prostor není dotčena předchozím zánikem nájemního vztahu. Má se za to, že ke skutečnému odevzdání došlo dne, který bude uveden v písemném předávacím protokolu, podepsaném oběma smluvními stranami této smlouvy. Jestliže nájemce nepředá prostory ke dni skončení nájmu, je kromě hrazení nájemného a úhrad na služby spojené s užíváním

prostor povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení s předáním prostor.

**Článek IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva nabude platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Pokud v této nájemní smlouvě není platně stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
3. Nájemce poskytuje souhlas s uveřejněním Smlouvy v registru smluv zřízeném zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce bere na vědomí, že uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajistí Pronajímatel, který je dále povinen Nájemce o uveřejnění smlouvy přiměřeným způsobem vyrozumět. Do registru smluv bude vložen elektronický obraz textového obsahu Smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadata Smlouvy.
4. Tuto smlouvu je možné měnit jen písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
5. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoliv článku, bodu nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý z účastníků obdrží jedno vyhotovení.
7. Tato smlouva nebyla uzavřena v tísni, pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany si smlouvu přečetly a souhlasí s celým jejím obsahem, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy:

1. Výkres a specifikace pronajímaných prostor

V Praze dne: 24.5.2023 V Praze dne: 23.5.2023

Za pronajímatele: Za nájemce:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

#### RNDr. RNDr. Filip Hartvich, Ph.D. PhDr. Evžen Mrázek

Ředitel ÚSMH AV ČR kvestor