**Smlouva o nájmu**

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

**Ústav anorganické chemie AV ČR, v. v. i.**

IČO: 61388980

DIČ: CZ61388980

se sídlem: Husinec- Řež 1001, 250 68 Řež

zastoupen: Ing. Kamilem Langem CSC., DSc.,ředitelem

ve věcech technických: Jiří Plocek, plocek@iic.cas.cz, tel. 31123 6916.

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

ve věcech technických: Jana Jenšovská, jana.jensovska@avu.cz, mobil: 603 194 842.

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 nemovitosti – budovy bez č.p. na parcele p.č. 557 zapsané na LV č. 751, pro obec Husinec a katastrální území Husinec u Řeže, vedeném u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha východ (dále jen „**budova č. 275**“). Pronajímatel nájemci přenechává do nájmu nebytové prostory nacházející se v této budově č. 275, a to místnost 102 A (dále jen jako „**pronajaté prostory**“) s příslušenstvím, jejichž nákres tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy (specifikace též viz níže).

## **Článek II.**

## **Předmět a účel smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je pronájem-**prostor označených dle přílohy č. 1, přízemí**

**budovy č. 275 místnost 102 A,** o celkové ploše **21,84** **m2** (dále a vše společně také jenjako **„pronajaté prostory“)**. Pronajímatel je subjekt dle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, a jeho zřizovatelem je Akademie věd ČR.

Uživatelem pronajatých prostor je společná laboratoř ALMA – Společné pracoviště AVU a ÚACH.

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.

1. Nájemce bude za pronájem platit nájemné a náklady za služby související s užíváním ve výši a za podmínek určených dle čl. III. této smlouvy.
2. S pronájmem prostor vyjádřila předchozí písemný souhlas dozorčí rada pronajímatele.

##### Článek III.

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

1. Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném ve výši 35 382,- Kč bez DPH (slovy třicet-pět-tisíc-tři-sta-osmdesát-dva-korun-českých), které bude hrazeno předem ve čtvrtletních splátkách ve výši 8 845,50 Kč- bez DPH, k ceně bude připočteno DPH podle platných předpisů. Nájemné bude hrazeno na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem na účet č. 679114193/0300, vedeného u ČSOB, a.s. – v termínech: do 5. 2., 15. 4., 15. 7., 15. 10. příslušného roku.
2. Náklady za služby spojené s užíváním pronajatých prostor (vytápění, elektrická energie, vodné a stočné, odvoz komunálního odpadu a areálové služby) bude nájemce hradit měsíčně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, a to vždy do konce následujícího měsíce.

Výše nákladů za dodávku tepla a elektřiny a areálových služeb se stanoví podílem podle velikosti užívaných podlahových ploch nájemce k celkovým podlahovým plochám budovy. Cena tepla je stanovena zálohově. Vyúčtování této zálohy bude zpracováno do konce února následujícího roku – případný nedoplatek bude vyfakturován daňovým dokladem se 14 ti denní splatností, případný přeplatek bude vrácen na účet nájemce daňovým dokladem.

Náklady na vodné a stočné a odvoz komunálního odpadu se stanoví na základě počtu zaměstnanců nájemce v pronajatých prostorách.

Podíl velikosti užívaných podlahových ploch nájemce k celkovým podlahovým plochám budovy je 1,5 % a podíl počtu zaměstnanců nájemce v pronajatých prostorách je 7 %.

1. 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.
2. Pronajímatel je oprávněn počínaje rokem 2024 každoročně zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou ĆSÚ, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, a to s platností a účinností od 1.1.běžného roku. Úprava výše nájemného bude provedena na základě faktury od pronajímatele.

**Článek IV.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce nemůže přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu 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. Nájemce je oprávněn ukládat mimo pronajatý prostor materiál a jiné předměty pouze se souhlasem pronajímatele.
5. 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.
6. 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.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli eventuální změnu svého sídla.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.

**Článek V.**

**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 VI.**

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

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 12. 6. 2023 do 31. 12. 2024. 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.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu z důvodů neplnění jakékoliv povinnosti nájemce uvedené v čl. IV. odst. 2, 6 nebo 13 této smlouvy. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu, pokud pronajímatel nebude plnit své povinnosti dle čl. V. odst. 1 nebo 2 této smlouvy nebo v případě změny uživatele. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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. IV. odst. 1 nebo 5 této smlouvy.
8. 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.
9. 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.
10. Změny provedené v pronajatých prostorách nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojených, i kdyby se změnami hodnota prostor zvýšila.
11. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli všechny škody, jejichž povaha nebude odpovídat obvyklému opotřebení.
12. 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 VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva nabude platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v Registru smluv.
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.

V Řeži dne: 9.6. 2023 V Praze dne: 9.6.2023

Za pronajímatele: Za nájemce:

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

####  Ing. Kamil Lang, CSc., DSc.. PhDr. Evžen Mrázek

ředitel ÚACH AV ČR v. v. i. kvestor, Akademie výtvarných umění v Praze