***Nájemní smlouva***

**Ústav informatiky AV ČR, v. v. i.**se sídlem v Praze 8, Pod Vodárenskou věží 271/2, PSČ 182 00
zastoupený: doc. Ing. Petrem Cintulou, Ph.D., ředitelem
IČ: 67985807
DIČ: CZ67985807

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxx č. účtu xxxxxxxxxxx/xxxx

zapsaný v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

(dále jen **„*pronajímatel*“)**

a

**Ústav pro jazyk český AV ČR, v. v. i.**

se sídlem v Praze 1, Letenská 123/4, PSČ 118 00
zastoupený: PhDr. Martinem Proškem, Ph.D., ředitelem
IČ: 68378092

DIČ: CZ 68378092

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxk č. účtu xxxxxxxxx/xxxx

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

společně dále také jen „***smluvní strany***“ nebo „***smluvní strana***“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění tuto

# nájemní smlouvu

**I.**

 **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, pozemku p. č. 1333/15, zastavěná plocha
a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 271, jiná stavba, to vše v k. ú. Libeň (730891), obec Praha, zapsané na LV č. 1370 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu v nemovitosti, popsané v předchozím odstavci, následující nebytové prostory ve druhém nadzemním podlaží budovy C:

místnost č. 260 – 23,24 m2

místnost č. 257 – 23,63 m2

místnost č. 256 – 35,73 m2

místnost č. 255 – 33,77 m2
místnost č. 254 – 22,35 m2

místnost č. 253 – 28,74 m2

místnost č. 252a – 36,77 m2

místnost č. 252b – 35,79 m2

místnost č. 252c – 37,25 m2

místnost č. 252d – 58,54 m2

místnost č. 248 – 24,51 m2

denní místnost č. 247 – 22,50 m2

sociální zázemí muži č. 246 – 7,45 m2

WC muži č. 250 – 3,61 m2

WC muži č. 250a – 1,02 m2

WC muži č. 250b – 1,02 m2

schodiště č. 263 – 18,35 m2

sociální zázemí ženy č. 271 – 8,12 m2

WC ženy č. 271a – 3,40 m2

WC ženy č. 271b – 1,02 m2

WC ženy č. 271c – 1,02 m2

WC ženy č. 271d – 0,96 m2

úklidová komora č. 272 – 2,26 m2

chodba č. 237a – 135,62 m2

respirium č. 237b – 119,42 m2

 Celková pronajatá plocha 686,09 m2. Vše dále společně označeno jen **pronajaté prostory“.**

Pronajaté prostory jsou zakresleny v příloze č. 1, ve které je uveden aktualizovaný výměr ploch pořízený v rámci elektronického zpracování dokumentace objektu a která je nedílnou součástí této smlouvy.

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu dále 2 HUBy D-Link GC-SW-8G vestavěné
do podokenních lišt, sloužící k rozšíření počtu zásuvek v místnostech: místnost 255 inv. č. 402799 a místnost 256 inv. č. 402800, přičemž zařízení počítačové sítě – strukturovaná kabeláž – v pronajímaných prostorách je ukončeno v racku v místnosti 251B. Dále je přenechávána
do nájmu také veřejná IP adresa 147.231.6.55 z adresního rozsahu přiděleného UI, s kapacitou
1 Gbit/s. (Vše dále označeno jen ***„ IT technika“***). Detailní podmínky užívání IT techniky jsou sjednány níže.
2. Pronajaté prostory a IT technika jsou v této smlouvě dále označeny společně jen **„předmět nájmu“**.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen právem třetí osoby, které by bylo
v rozporu s touto smlouvou.
4. Nájemce předmět nájmu přebírá na základě předávacího protokolu, který je součástí této smlouvy jako příloha č. 2, a zavazuje se platit pronajímateli nájemné ve výši, způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k činnosti v souladu s jeho zřizovací listinou, a to pro specializovanou přípravu pracovníků pracovišť AV ČR v českém jazyce i cizích jazycích, ověřování jazykových znalostí těchto pracovníků a organizaci jazykových zkoušek pro tyto pracovníky.

# II.

 **Nájemné a náklady za služby spojené s nájmem**

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši v místě a čase obvyklé a činí:
- 150 Kč za m2 měsíčně za chodbu a respirium (255,04 m2),
- 220 Kč za m2 měsíčně za ostatní pronajaté prostory (431,05 m2),
tj. dohromady měsíčně částka 133 087 Kč (slovy jedno sto třicet tři tisíce osmdesát sedm korun českých). Podle ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty,
v platném znění, pronajímatel k nájemnému neúčtuje DPH.
2. Nájemné bude hrazeno na základě faktury, která musí splňovat náležitosti řádného daňového dokladu. Pronajímatel vystaví a doručí nájemci fakturu vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který má být nájemné uhrazeno. Splatnost faktury je sjednána ve lhůtě 21 kalendářních dnů.
3. Nájemce se zavazuje hradit náklady za služby poskytované spolu s užíváním předmětu nájmu takto:
	1. Platby za vodné, stočné a vytápění pronajatých prostor budou přeúčtovány měsíčně na základě vyúčtování skutečně vynaložených nákladů obdržených od dodavatelů. Náklady na dodávku tepla budou vyúčtovány dle poměru využívané vytápěné plochy. Náklady na vodné a stočné bude prováděno dle skutečné spotřeby na základě měsíčního odečtu nainstalovaných podružných vodoměrů. Pronajímatel vystaví a doručí nájemci příslušnou fakturu na přeúčtování nákladů, která musí splňovat náležitosti daňového dokladu, a to do 15 dnů po obdržení faktury od dodavatele. Splatnost faktury je sjednána ve lhůtě 21 kalendářních dnů.
	2. Elektrická energie, jejíž spotřebu lze měřit 3 samostatnými elektroměry, bude přeúčtována měsíčně, a to na základě odpočtu skutečné spotřeby v cenách dle fakturace dodavatele. Od ceny fakturované dodavatelem elektrické energie bude vždy odečtena částka ve výši 10 %
	z fakturované ceny a na takto stanovenou cenu bude pronajímatelem vystavena a doručena nájemci faktura, a to do 15 dnů po obdržení faktury za celý objekt. Faktura musí splňovat náležitosti daňového dokladu. Splatnost faktury je sjednána ve lhůtě 21 kalendářních dnů.
4. Nájemné a náklady za služby budou hrazeny měsíčně formou bankovního převodu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. Nájemce je povinen si samostatně zajistit a hradit ostatní služby spojené s užíváním předmětných prostor, dle čl. I. odst. 2, zejména náklady na úklid, malování, mytí oken.

# III.

**Úprava výše nájemného a záloh za služby**

1. Počínaje 1. lednem roku 2024 je pronajímatel oprávněn vždy nejpozději k 31. březnu daného roku sdělit nájemci zvýšení nájemného na základě roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem k 1. lednu daného roku. Poměr takto zvýšeného nájemného vůči původnímu nájemnému však nesmí překročit poměr případně zvýšené částky institucionální podpory poskytované nájemci na rozvoj výzkumné organizace vůči výši takové podpory v předchozím roce. Takto zvýšené nájemné bude účinné od druhého čtvrtletí daného kalendářního roku včetně.
2. Smluvní strany se dohodly, že úpravu výše nájemného může pronajímatel uskutečnit písemným oznámením o skončení účinnosti rozpisu plateb a zasláním rozpisu nového. Nový rozpis plateb se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy jako číslovaná příloha. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že oznámení o novém rozpisu bylo doručeno třetího dne následujícího po jeho prokazatelném odeslání.
3. Nájemce má právo žádat poměrnou slevu z nájemného po dobu, po kterou nebude moci předmět nájmu užívat v plném rozsahu z důvodů ležících na straně pronajímatele.

# IV.

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je oprávněn:
	1. užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a pro účely v ní uvedené. Podpisem této smlouvy smluvní strany potvrzují, že pronajímatel odevzdal předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém užívání ke smluvenému účelu nájmu;
	2. vybavit předmět nájmu vlastními zařizovacími předměty podle svých potřeb.
2. Nájemce je povinen:
	1. bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla;
	2. informovat pronajímatele o závadách nebo jiných změnách předmětu nájmu bez ohledu na jejich příčinu;
	3. provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy prostor, stejně tak opravy vyplývající z poškození předmětu pronájmu nájemcem; smluvní strany se dohodly, že za drobné opravy se považují pro účely této smlouvy i další opravy, které nepřesahují částku
	2 000 Kč pro jednotlivé případy oprav a 30 000 Kč v celkovém součtu za jeden kalendářní rok;
	4. umožnit zástupci pronajímatele nebo jím pověřené osobě vstup do prostor tvořících předmět nájmu za účelem kontroly jejich stavu, a to v obvyklé provozní době, v případě naléhavé potřeby však i mimo provozní dobu;
	5. dodržovat platné bezpečnostní, požární, ekologické a hygienické předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními
	a správními orgány;
	6. strpět vybavení předmětu nájmu hasicími přístroji pronajímatelem (ohlašovnou požáru je vrátnice Ústavu informatiky), případně v součinnosti s pronajímatelem jimi vybavit samostatně, při dodržení platných předpisů;
	7. dodržovat pravidla vstupu a pohybu osob v pronajatých prostorách, se kterými byl seznámen,
	8. předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s minimálním limitem 1 000 000 Kč s připojištěním věcí užívaných.
3. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Nájemce je povinen uhradit škodu způsobenou nájemcem provozní činností v pronajatých prostorech nebo na jiných částech domu i v případě, že z jakéhokoliv důvodu nebude pojistná částka vyplacena nebo bude krácena.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu ani na něm provádět stavební či jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Pronajímatel souhlasí s umístěním označení nájemce na předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
6. Pronajímatel se zavazuje:
	1. udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání ke sjednanému účelu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem;
	2. provádět nutné opravy, které by mohly mít vliv na řádné a nerušené užívání předmětu nájmu, s maximálním možným ohledem na oprávněné zájmy nájemce. Tím není dotčena povinnost nájemce umožnit provedení nezbytných oprav. V případě jiných prací, které nemají charakter nutné opravy, budou podmínky jejich provedení stanoveny předem dohodou smluvních stran.
7. Smluvní strany souhlasně potvrzují, že pronajímatel při podpisu smlouvy nájemci předal
a nájemce převzal:
	1. aktualizovanou technickou dokumentaci související s předmětem nájmu,
	2. požární a poplachové směrnice,
	3. přehled jističů a měřičů elektrické energie,
	4. situaci hlavních uzávěrů vody a hydrantů s příslušenstvím,
	5. klíče od pronajatých prostor.

# V.

**Podmínky pro užívání IT techniky**

1. Smluvní strany se dohodly na těchto speciálních podmínkách pro užívání IT techniky.
2. Pracovníci IT obou stran se zavazují nezasahovat do propojení prvků druhé strany.
3. Nájemce se zavazuje používat IP adresu uvedenou v čl. I. odst. 3 této smlouvy v souladu s pravidly CESNET. Nájemce se zavazuje učinit veškerá opatření, aby jeho činnost neovlivňovala negativně provoz na datovém připojení a nezavdávala příčinu k blokaci adresního prostoru pronajímatele pro nebezpečné chování na síti.
4. Správa IT pronajímatele má v případě narušení výše uvedených požadavků, které budou mít negativní vliv na další části sítě, právo odpojit toto připojení až do vyřešení incidentu.
5. Pronajímatel umožní instalaci 1 ks datového pole o velikosti 2U v místnosti 239 a poskytne
2 porty pro připojení 1 Gbit/s, napájení do příkonu 700 W z UPS a chlazení. Celková energetická spotřeba včetně chlazení by tak neměla překročit 1 kW. Propojení mezi 251B a datovým polem v místnosti 239 zajistí pronajímatel prostřednictvím vyhrazené VLAN. Tato smlouva umožňuje budoucí rozšíření požadovaného místa z 2U na 4U.
6. Osazení prvků wifi připojení: Nájemce osadí pronajímané prostory vlastními prvky – access pointy. Při jejich nastavení, pokud jde o obsazení kmitočtových pásem, bude spolupracovat s IT správou pronajímatele. Nájemce nesmí v pronajímaných prostorách provozovat další zařízení vysílající wifi signál, které by mohlo rušit instalované wifi sítě.
7. Přístup do místnosti 251B a 239 bude možný pro IT zaměstnance nájemce pouze v doprovodu IT zaměstnanců pronajímatele.

**VI.**

**Doba nájmu a jeho skončení**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od data 1. září 2023 do 31. srpna 2031. Po uplynutí této doby se platnost a účinnost nájmu automaticky prodlouží vždy od příslušného 1. července do
30. června následujícího kalendářního roku  K tomuto prodloužení nedojde, jestliže kterákoli ze smluvních stran nejpozději do 31. prosince bezprostředně předcházejícího kalendářního roku písemně, tj. v dokumentární podobě, nebo datovou schránkou druhé smluvní straně oznámí, že
s tímto prodloužením nesouhlasí – žádná ze smluvních stran není povinna uvádět důvody pro svůj případný nesouhlas s prodloužením.
2. Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran.
3. Nájem může být ukončen písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta bez udání důvodu se sjednává na 24 měsíců. Strana podávající výpověď je povinna o takovém záměru předem informovat svého zřizovatele – Akademii věd ČR, a to prostřednictvím Majetkové komise AV ČR, jako pomocného orgánu Akademické rady AV ČR.
4. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna od smlouvy okamžitě odstoupit v případě, že druhá smluvní strana hrubým způsobem porušuje její podmínky nebo platné zákony či předpisy České republiky, vztahující se k předmětu a/nebo plnění této smlouvy.
5. Nájem může být vypovězen v souladu s § 2308 a 2309 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník
v platném znění.
6. Výpovědní lhůty pro účely této smlouvy začnou běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že výpověď byla doručena třetího dne po jejím prokazatelném odeslání.
7. V souvislosti s ukončením nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, v termínu stanoveném dohodou odpovědných zástupců smluvních stran, nejpozději však poslední den trvání nájemního poměru.
8. O předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude sepsán protokol obsahující popis technického stavu předmětu nájmu ke dni předání včetně stavu měřidel médií, která byla nájemci v souvislosti s nájmem dodávána. Součástí tohoto protokolu musí být i návrh případného vypořádání škod na předmětu nájmu přesahující rámec obvyklého opotřebení.
9. Nejpozději v poslední den nájmu se nájemce zavazuje odstranit způsobem stanoveným v dohodě s pronajímatelem označení, informační tabule a případné další obdobné věci, které v souvislosti s užíváním předmětu nájmu v jeho prostorách nebo jinde na předmětu nájmu umístil. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
10. Jestliže nájemce nevyklidí věci umístěné v pronajatých prostorách ani v dodatečném termínu stanoveném v písemné výzvě pronajímatele, je pronajímatel oprávněn marným uplynutím této lhůty tyto věci vyklidit a zajistit jejich uložení na náklady nájemce.

# VII.

**Zvláštní ustanovení**

V souladu s ust. §15 písm. k) a dále ust. §19, odst. 1 zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění, byl dozorčí radou a zřizovatelem Ústavu informatiky AV ČR, v. v. i., a dozorčí radou Ústavu pro jazyk český AV ČR, v. v. i., vyjádřen předchozí souhlas s uzavřením této smlouvy.

# VIII.

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva v plném rozsahu nahrazuje všechna ústní i písemná ujednání účinná mezi smluvními stranami nebo jejich právními předchůdci dotýkající se právních vztahů řešených touto smlouvou před její účinností.
2. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv. Smluvní strany se vzájemně dohodly, že k zajištění uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, se tímto zavazuje pronajímatel.
3. Právní vztahy mezi smluvními stranami založené touto smlouvou a zvlášť v ní neupravené se řídí příslušným ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a ostatními souvisejícími obecně závaznými právními předpisy.
4. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran, s výjimkou oznámení pronajímatele podle článku III. odst. 2 této smlouvy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 výtiscích s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po 1 vyhotovení. Ustanovení tohoto odstavce o počtu výtisků se nepoužije, bude-li tato smlouva podepsána elektronicky.
6. Stane-li se jakýkoliv závazek plynoucí z této nájemní smlouvy, či jakékoliv její ustanovení neplatným, nevymahatelným či zdánlivým, pak taková neplatnost, nevymahatelnost či zdánlivost nemá vliv na ostatní ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové ujednání bezodkladně nahradit novým platným ujednáním.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
8. Smluvní strany potvrzují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, porozuměly mu a svůj souhlas stvrzují níže svými podpisy.
9. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude uzavřena v elektronické podobě, přičemž zástupce každé smluvní strany tuto nájemní smlouvu potvrdí v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, v platném znění, svým uznávaným elektronickým podpisem.

 *Přílohy:*

* 1. xxxxxxxxxxx
	2. xxxxxxxxxxxx

V Praze dne 17. 8. 2023 V Praze dne

Ústav informatiky AV ČR, v. v. i. Ústav pro jazyk český AV ČR, v. v. i

……………………………………. ……………………………………….

doc. Ing. Petr Cintula, Ph.D., ředitel PhDr. Martin Prošek, Ph.D., ředitel