

Smlouva o nájmu

uzavřená ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném
znění
(dále jen „Smlouva“)

I. Smluvní strany

Pronajímatel: **Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v. v. i.**
zapsaný v Rejstříku veřejných výzkumných institucí, vedeném MŠMT
ČR pod spisovou značkou 16 171-2006-34/VÚGTK
Se sídlem: Ústecká 98, 250 66 Zdiby
Zastoupený: [redacted] ředitelem
IČ: 0025615
DIČ: CZ00025615
ID DS: 7anp8u4
Bankovní spojení: [redacted]
Číslo účtu: [redacted]

(dále také jen „pronajímatel“ nebo „VÚGTK“)

a

Nájemce: **ČESKÁ REPUBLIKA – ZEMĚMĚŘICKÝ ÚŘAD**
Se sídlem: Pod sídlištěm 1800/9, 182 11 Praha 8 - Kobylisy
Zastoupený: Ing. Karlem Brázdilem, CSc., ředitelem
IČ: 60458500
ID DS: 6yvadsa
Bankovní spojení: [redacted]
Číslo účtu: [redacted]

(dále jen „nájemce“)

II. Úvodní ustanovení

1. Smlouva upravuje smluvní nájemní vztah mezi výše uvedenými smluvními stranami. Smluvní strana vystupující jako nájemce je zaměstnavatel, který si touto Smlouvou pronajímá prostory na základě Rozhodnutí č. 16/2023 Vládní dislokační komise, čj. 23669/2023-UVCR-34, ze dne 9. 8. 2023, jímž byl udělen souhlas se změnou dislokace Zeměměřického úřadu z budov na adrese: Čimická 809/53, Praha 8 do nestátní administrativní budovy Ústecká 98, Zdiby, ve vlastnictví Výzkumného ústavu geodetického, topografického a kartografického, v. v. i., formou nabytí kancelářské plochy k 1. listopadu 2023.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí na adrese Ústecká 98, 250 66 Zdiby: pozemku parc. č. st. 457, jehož součástí je stavba č. p. 98 (dále jen „budova VÚGTK“), pozemků parc. č. st. 490 a st. 547, jejichž součástí jsou stavby bez č. p. (2 garáže), a pozemku parc. č. 222/3 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Zdiby, zapsané na LV č. 850

v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – východ. Pronajímatel současně prohlašuje, že si není vědom vad, které by bránily uzavření této Smlouvy. S uzavřením této Smlouvy vydala předchozí písemný souhlas dozorčí rada pronajímatele ve smyslu § 19 odst. 1 písm. b) bod 7 zák. č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění.

III. Předmět Smlouvy

1. Pronajímatel přenechává touto Smlouvou nájemci do užívání:
 - a) následující prostory v prvním podzemním, prvním nadzemním a druhém nadzemním podlaží budovy VÚGTK – Příloha č. 1:
 - kancelářské místnosti č.: 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240, 241, 242 a 121 + 122, o celkové výměře 264 m²,
 - kuchyňku č. místnosti 228, o celkové výměře 13,5 m²,
 - místnosti k uložení archivní dokumentace č. 229, 230, 231, 244, 245, 246 a 135, o celkové výměře 145,5 m²,
 - sklad místnosti č. 5, o celkové výměře 15 m².
 - sociální zařízení, WC místnosti č. 223 a 225 – sdílené s pronajímatelem;
 - b) prostory určené k uložení měřického materiálu – Příloha č. 3:
 - vnitřní prostory garáží o celkové výměře 113 m², umístěných na pozemcích parc. č. st. 490 a parc. č. st. 547 (stavba bez č.p., garáž),
 - venkovní úložiště měřického materiálu o celkové výměře 280 m², umístěné na části pozemku parc. č. 222/3 (ostatní plocha);
 - c) prostory určené k parkování 10 služebních vozidel – část pozemku parc. č. 222/3 (ostatní plocha) o celkové výměře 240 m² – Příloha č. 2.

Všechny výše uvedené prostory dále jen „předmět nájmu“.
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu pronajímaných prostor a parkovacích míst jsou užívací a obdobná práva vázící se k předmětu nájmu, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou řádně užívat, nebo by byl v užívání omezen, např. právo vstupu na pozemky a do staveb a průchod a průjezd dotčenými pozemky.
3. Pronajímatel se zavazuje poskytovat, resp. zajišťovat nájemci tyto služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“):
 - a) dodávku tepla, elektrické energie, vody, odvádění odpadních vod a standardní likvidaci komunálního odpadu,
 - b) úklid prostor uvedených v čl. III. odst. 1. písm. a), a to 1 x týdně setření podlah a prachu v místnostech a 1 x ročně mytí oken a žaluzií.
4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za přenechání předmětu nájmu k dočasnému užívání nájemné a dále náklady souvisejících služeb dle odst. 3.

IV. Doba nájmu

Nájem se uzavírá na dobu neurčitou od 1. listopadu 2023. Téhož dne dojde k předání a převzetí předmětu nájmu a k podpisu předávacího protokolu smluvními stranami.

V. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné, které si smluvní strany sjednaly ve výši celkem 58 583 Kč za jeden i započatý měsíc nájmu předmětu nájmu o celkové výměře 1071 m². Nájemné je osvobozeno od DPH.
2. Nájemné je splatné vždy nejpozději do konce následujícího měsíce po příslušném kalendářním čtvrtletí, a to na bankovní účet pronajímatele č. 4135201/0100. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na bankovní účet pronajímatele. Nájemné bude hrazeno dle obdržené faktury. Splatnost faktury bude vždy minimálně 21 dnů
3. První nájemné za období listopad až prosinec 2023 je splatné nejpozději do 31. prosince 2023. Fakturu zašle pronajímatel nájemci do 10. prosince 2023.
4. Daňový doklad (faktura) bude vyhotoven ve formátu isdoc/isdocx (Information System Document) verze 5.2 a vyšší nebo v jiném formátu stanovém Evropskou směrnicí 2014/55/EU. E-faktura bude zasílána prostřednictvím datové schránky 6yvadsa nebo na e-mailovou adresu zu.praha@cuzk.cz.
5. Náklady za dodávku služeb budou účtovány takto:

- a) Spotřeba elektrické energie v prostorách místností č. 228 – 236, 238 - 242 a 244 - 246 na základě spotřeby naměřené na podružném elektroměru, který bude osazen do rozvaděče RO 31.

Cena za 1 kWh spotřebované energie nájemcem bude stanovena podle vzorce takto:

celková fakturovaná cena za dodávku elektrické energie pronajímateli bez DPH /
celkové dodané množství el. energie pronajímateli (VT+NT) v kWh.

Cena dodávky elektrické energie spotřebované v místnostech č. 228 – 236, 238 - 242 a 244 – 246 bude stanovena jako součin spotřeby naměřené na podružném elektroměru a ceny 1kWh vypočtené podle vzorce výše.

Spotřeba elektrické energie v místnostech č. 5, 121, 122 a 135 předmětu nájmu bude vypočítána jako podíl na nákladech pronajímatele za elektrickou energii dle poměrů ploch, a to podle vzorce:

celková fakturovaná cena za dodávky elektrické energie bez DPH / celková plocha místností pronajímatele (2834 m²) * plocha místností pronajatých nájemcem (90 m²).

Spotřeba elektrické energie ve společných prostorách bude vypočítána jako podíl na nákladech pronajímatele za elektrickou energii dle poměrů ploch, a to podle vzorce:

celková fakturovaná cena za dodávky elektrické energie bez DPH / celková plocha místností pronajímatele (2834 m²) * plocha společných prostor (982 m²) * plocha místností pronajatých nájemcem (438 m²) / celková plocha místností pronajímatele (2834 m²).

Celková cena za dodávku elektrické energie bez DPH bude stanovena jako součet položek za elektrickou energii spotřebovanou v místnostech č. 228 – 236, 238 - 242 a 244 – 246, za elektrickou energii vypočtenou pro místnosti č. 5, 121, 122 a 135 a podíl na spotřebě elektrické energie ve společných prostorách.

Náklady na elektrickou energii budou hrazeny na základě zálohových faktur čtvrtletně do 20. dne druhého měsíce ve čtvrtletí a následně vyúčtovány 1x ročně vždy k 31.12. daného roku. Výše čtvrtletních záloh pro následný rok se vypočte jako $0,8 \cdot 1/4$ z fakturované částky za předcházející rok. Zálohy na období listopad a prosinec 2023 se stanovují v celkové výši 20 000,- Kč včetně DPH a jsou splatné 31. prosince 2023 na základě zálohové faktury vystavené do 10. prosince 2023. Zálohy na rok 2024 budou vypočteny kvalifikovaným odhadem podle současné spotřeby VÚGTK.

- b) Náklady za vytápění budou účtovány jako poměr nákladů na vytápění celkové vytápěné podlahové plochy (2516 m²) k vytápěné podlahové ploše nájemce (423 m²), a to podle vzorce:

celkové náklady pronajímatele za dodávku tepla bez DPH / 2516 * 423, kde 2516 je celková vytápěná plocha pronajímatele v m² a 423 je vytápěná plocha v nájmu nájemce v m²

a náklady na vytápění společných prostor, a to podle vzorce:

celkové náklady pronajímatele za dodávku tepla bez DPH / 2516 * 912 * 423 / 2516, kde 2516 je celková vytápěná plocha pronajímatele v m², 912 je celková plocha vytápěných společných prostor v m² a 423 je vytápěná plocha v nájmu nájemce v m².

Celkové náklady na vytápění bez DPH budou stanoveny jako součet položek nákladů na vytápění prostorů nájemce a podílu na vytápění společných prostor.

Vyúčtování bude prováděno bez záloh - pololetně vždy k 30. 6. a 31.12. běžného roku. Náklady na vytápění budou hrazeny nájemcem na základě doručených faktur.

- c) Náklady na vodné budou účtovány podílem na celkových nákladech na vodné hrazené pronajímatelem stanoveným dle poměru celkového počtu osob pronajímatele a všech nájemců (dále jen „CPO“) k počtu osob nájemce (dále jen „PON“), tedy podle vzorce:

celkové náklady na vodné pronajímatele bez DPH / CPO * PON.

Na úhradu nákladů na vodné bude nájemce hradit zálohy na základě zálohových faktur, a to čtvrtletně vždy do 20. dne druhého měsíce ve čtvrtletí, a to dle předpokládaných nákladů, které se vypočtou jako $0,8 \cdot 1/4$ z fakturované částky za předcházející rok.

Vyúčtování bude prováděno u vodného 1x ročně, a to vždy do 15 dnů po obdržení faktury od dodavatele.

- d) Náklady na stočné budou účtovány podílem na celkových nákladech na stočné hrazené pronajímatelem stanoveným dle poměru celkového počtu osob (součet osob pronajímatele a všech nájemců) k počtu osob nájemce, tedy podle vzorce:

celkové náklady na stočné pronajímatele bez DPH / CPO * PON.

Na úhradu nákladů na stočné bude nájemce hradit zálohy na základě zálohových faktur, a to čtvrtletně vždy do 20. dne druhého měsíce ve čtvrtletí, a to dle předpokládaných nákladů, které se vypočtou jako $0,8 \cdot 1/4$ z fakturované částky za předcházející rok.

Vyúčtování bude prováděno u stočného 1x ročně, a to vždy do 15 dnů po obdržení faktury od dodavatele.

- e) Náklady na úklid společných částí (tj. chodby, vstup, schodiště, sociální zařízení (WC) a ostatních vnitřních prostor (dle písm. a) odst. 1 písm. čl. III.) budou účtovány jako poměr skutečných nákladů na úklid těchto prostor k poměru celkové úklidové plochy (2166 m²) a úklidové plochy společných prostor (912 m²) k úklidové ploše vnitřních prostor nájemce (423 m²), tedy podle vzorce:

celkové náklady na úklid hrazené pronajímatelem bez DPH / $2166 * 423 * (1 + 912 / 2166)$, kde 2166 je celková úklidová plocha pronajímatele v m², 912 celková úklidová plocha společných prostor v m² a 423 je úklidová plocha v nájmu nájemce v m².

Do uhrazených nákladů na úklid budou zahrnuty tyto náklady:

- náklady od poskytovatelů úklidových služeb na úklid (např. pravidelný úklid, mytí oken a žaluzií a nákup hygienických potřeb a čisticích prostředků).

Na úhradu nákladů na úklid bude nájemce hradit zálohy na základě zálohových faktur, a to čtvrtletně k 20. dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí, a to dle předpokládaných nákladů a následně vyúčtovány jedenkrát ročně, a to k 31.12. příslušného roku.

- f) Náklady na odvoz směsného a tříděného odpadu budou účtovány jako poměr skutečných nákladů na likvidaci těchto odpadů dle poměru celkového počtu osob pronajímatele a všech nájemců (CPO) k počtu osob nájemce (PON), tedy podle vzorce:

celkové náklady na likvidaci odpadů bez DPH / CPO * PON.

Náklady na odvoz směsného a tříděného odpadu budou hrazeny bez záloh. Vyúčtování provádí pronajímatel po obdržení vyúčtování od dodavatelů 1 x ročně, po obdržení faktur od dodavatelů.

Na výpočet nákladů za služby podle čl. V odst. 5 písm. b) – f) za měsíce listopad a prosinec 2023 se použijí výše uvedená pravidla obdobně, a to podle skutečných nákladů pronajímatele v roce 2023.

Veškeré ostatní náklady spojené s užíváním předmětu nájmu jsou součástí nájemného.

K jednotlivým fakturovaným položkám podle čl. V odst. 5 písm. a) – f) bude připočtena daň z přidané hodnoty dle platných právních předpisů.

Splatnost zálohových a závěrečných faktur bude vždy minimálně 21 dnů.

Pro účely výpočtu nákladů dle písm. c), d) a f) se stanovuje CPO = 78 a PON = 42.

VI. **Zánik nájmu**

1. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět pouze v případě, že:
 - a) se předmět nájmu stane pro nájemce nepotřebným nebo nepoužitelným k ujednanému či obvyklému účelu, a to s šestiměsíční výpovědní dobou, která začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi pronajímateli,
 - b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti, čímž působí značnou újmu nájemci, (např. neposkytuje sjednané služby řádně či včas), a to bez výpovědní doby.
2. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět s roční výpovědní dobou. Bez výpovědní doby může pronajímatel nájem vypovědět pouze v případech, že:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se Smlouvou,
 - c) nájemce je o více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby či vyúčtování,
 - d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.

Každé podání výpovědi pronajímatelem musí být předem schváleno Dozorčí radou pronajímatele.

VII. **Ostatní ujednání**


1. Pronajímatel se zavazuje umožnit běžný přístup nájemci do budovy VÚGTK v pracovních dnech od 6:30 do 16:30 hod. Vstup mimo tuto stanovenou dobu a ve dnech pracovního volna bude umožněn nájemci pouze po předchozím ohlášení pronajímateli, který bude zastoupen vedoucím personálně správního oddělení VÚGTK a v jeho nepřítomnosti správcem areálu.
2. Nájemce není oprávněn bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele přenechat pronajatý prostor jinému uživateli.
3. Nájemce je povinen v pronajatém prostoru dodržovat povinnosti vyplývající z předpisů požární ochrany a prevence a bezpečnosti práce. Pronajímatel je oprávněn provádět dle svého uvážení kontroly plnění povinností nájemce.
4. Smluvní strany se dohodly, že možné spory budou řešit primárně na úrovni ředitelů smluvních stran.
5. Smluvní strany sjednávají, že sjednaná výše nájemného dle čl. V. odst. 1 může být každoročně, nejdříve však v roce 2025, vždy k 1. 4. příslušného roku navýšena o míru inflace (dle oficiálního vyhlášení ČSÚ) za uplynulý rok, vždy však maximálně o 10 %. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do datové schránky nájemce, a to do 15. 2. daného kalendářního roku, s účinností od 1. 4. daného kalendářního roku.

VIII. **Závěrečná ustanovení**

1. Pokud ve Smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Smlouvu lze měnit nebo doplnit jen formou písemných a očíslovaných dodatků, odsouhlasených a podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Tato Smlouva podléhá povinnosti jejího zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, a právo k zaslání Smlouvy do registru smluv svědčí straně nájemce.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
5. Smlouva se vyhotovuje elektronicky a bude smluvními stranami opatřena uznávaným elektronickým podpisem.
6. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před podpisem přečetly a že je v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Dne: 27. října 2023

Výzkumný ústav geodetický, topografický
a kartografický, v. v. i.

Elektronický podpis

ředitel

ČR – Zeměměřický úřad

Elektronický podpis
Ing. Karel Brázdil, CSc.
ředitel

Přílohy:

- č. 1 - Plán vnitřních pronajatých prostor
- č. 2 - Plán s vyznačením, kterých částí pozemků se týká právo k parkování 10 služebních vozidel nájemce
- č. 3 - Plán s vyznačením, kterých částí pozemků a staveb se týká právo k uložení měřického materiálu nájemce