***Nájemní smlouva***

**Ústav informatiky AV ČR, v. v. i.**

se sídlem: Pod Vodárenskou věží 271/2, 182 00 Praha 8

IČ: 67985807

DIČ: CZ67985807

zapsán v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

zastoupen: doc. Ing. Petrem Cintulou, Ph.D., ředitelem

bankovní spojení: Raiffeisen bank, č. ú.

(dále jen „***pronajímatel***“)

**a**

**artled.cz s.r.o.**
se sídlem: Jaurisova 515/4, 140 00 Praha - Michle

zastoupená: Lukášem Pilným, jednatelem
IČ: 03796582

DIČ: CZ03796582
bankovní spojení:
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 237906
(dále jen „***nájemce***“)

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

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2201 a násl. v návaznosti na ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen ***„občanský zákoník“***), tuto

**nájemní smlouvu**

(dále jen ***„smlouva“***):

**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 následující nebytové prostory určené k podnikání, které nájemce bude využívat jako kanceláře a skladové prostory, nacházející se v prvním nadzemním podlaží budovy **A** nemovitosti, popsané v předchozím odstavci, a to:

**kancelářské prostory – kancelář č. 145 – 12,35 m2,**

celková pronajatá plocha je 12,35 m2.

Současně s nebytovými prostory je pronajímáno i 1 parkovací stání, a tvoří tak společně předmět nájmu (dále jen „**předmět nájmu**“).

Předmět nájmu je zakreslen 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 prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen právem třetí osoby, které by bylo v rozporu s touto smlouvou.
2. Nájemce předmět nájmu do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné a další platby ve výších, způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu výlučně dle podmínek stanovených touto smlouvou k dohodnuté činnosti a prohlašuje, že k ní má veškerá příslušná oprávnění.

**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 za kancelářské prostory 220,- Kč za m2 měsíčně, tj. 2.717,- Kč (slovy: dva tisíce sedm set sedmnáct korun českých) měsíčně. Podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, pronajímatel k nájemnému připočte DPH dle platné sazby. Nájemné za parkovací stání činí 1.500,- Kč (slovy: jeden tisíc pět set korun českých) bez DPH měsíčně. DPH bude připočteno, dle platné legislativy.

Nájemné celkem tak činí **4.217,- Kč** (slovy: čtyři tisíce dvě stě sedmnáct korun českých) měsíčně (dále jen „***nájemné***“).

1. Nájemce se dále zavazuje hradit náklady za služby poskytované spolu s užíváním předmětu nájmu takto:

a) platby za vodné, stočné a vytápění pronajatých prostor budou přeúčtovány měsíčně na základě vyúčtování skutečně vynaložených nákladů, obdrženého od dodavatelů. Náklady na dodávku tepla budou vyúčtovány dle poměru využívané vytápěné plochy a náklady na vodné a stočné podílem dle fyzického počtu zaměstnanců nájemce, který je zároveň povinen vždy k 20. lednu příslušného roku nahlásit případnou změnu v počtu zaměstnanců. K datu podpisu této smlouvy je počet zaměstnanců nájemce: 2;

b) spotřeba elektrické energie, kterou lze měřit na samostatném elektroměru, bude přeúčtována měsíčně na základě odpočtu prokazatelné spotřeby ve skutečně vynaložené výši do 15 ti dnů po obdržení faktury za celý objekt;

c) paušál za samostatně neměřitelnou elektrickou energii ve výši 500,- Kč včetně DPH měsíčně.

1. Nájemné sjednané v odst. 1 a paušální úhrada dle odst. 2 písm. c) tohoto článku budou hrazeny měsíčně, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem nejpozději do 15. dne měsíce, za který je placeno. Platby za energie dle odst. 2 písm. a) a b) tohoto článku budou fakturovány zpravidla měsíčně vždy po obdržení příslušných vyúčtování od jednotlivých dodavatelů.
2. Veškeré faktury jsou splatné formou bankovního převodu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Faktury budou obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu podle platných právních předpisů. Daňové doklady budou vystavovány s dobou splatnosti 14 dnů od vystavení.
3. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit úklid a údržbu pronajatých prostor (mytí oken, výmalba apod.) a odvoz odpadu.

**III.**

**Úprava výše nájemného a záloh za služby**

1. Pronajímatel je oprávněn vždy nejpozději k 31. březnu daného roku sdělit nájemci zvýšení nájemného sjednaného v čl. II odst. 1 této smlouvy a to dle roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem k 1. lednu daného roku, ne však více než o 10 % p. a.. Takto zvýšené nájemné bude účinné od druhého čtvrtletí daného kalendářního roku včetně. První takové zvýšení je pronajímatel oprávněn provést od 1. 1. 2025.
2. Pronajímatel je oprávněn upravit výši paušálních nákladů dle čl. II odst. 2 písm. c) této smlouvy, pokud dojde ke zvýšení cen služeb ze strany jejich dodavatele.
3. Na základě žádosti nájemce je pronajímatel povinen doložit nájemci výše plateb za energie, které mu účtují dodavatelé.
4. Nájemce má právo žádat poměrnou slevu z nájemného sjednaného v čl. II této smlouvy 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. vybavit předmět nájmu vlastními zařizovacími předměty nezbytnými pro výkon své činnosti dle této smlouvy;
	2. využívat v rámci nájmu bezplatně sociální zařízení.
2. Nájemce je povinen:
	1. užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením pro účely uvedené v článku I.
	této smlouvy. Podpisem této smlouvy smluvní strany potvrzují, že pronajímatel odevzdal nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém užívání ke smluvenému účelu nájmu;
	2. 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;
	3. informovat pronajímatele o závadách nebo jiných změnách předmětu nájmu bez ohledu na jejich příčinu;
	4. 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 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.
	5. 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;
	6. dodržovat platné bezpečnostní, požární, ekologické a hygienické předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány;
	7. strpět vybavení předmětu nájmu hasicími přístroji pronajímatelem (ohlašovnou požáru je vrátnice), případně v součinnosti s pronajímatelem jimi vybavit samostatně, při dodržení platných předpisů;
	8. dodržovat pravidla vstupu a pohybu osob v pronajatých prostorách a v objektu pronajímatele, se kterými byl seznámen (evidence osob ve vrátnici apod.),
	9. předložit pronajímateli nejpozději ke dni podpisu této smlouvy kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s minimálním limitem 1.000.000,- Kč.
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 třetí osobě a 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, je-li energie měřena,
	4. situaci hlavních uzávěrů vody a hydrantů s příslušenstvím,
	5. klíče od pronajatých prostor.

**V.**

**Doba nájmu a jeho skončení**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od data **1. 11. 2023 do 31. 12. 2028**. Po uplynutí této doby se platnost a účinnost nájmu automaticky prodlouží na dobu jednoho roku, a to vždy od 1. ledna do 31. prosince příslušného kalendářního roku. K tomuto prodloužení nedojde, jestliže kterákoli ze smluvních stran nejpozději do 31. října příslušného kalendářního roku písemně sdělí druhé smluvní straně, že nesouhlasí s automatickým prodloužení této smlouvy.
2. Nájem může být ukončen rovněž písemnou dohodou smluvních stran.
3. Mimo zákonné důvody uvedené v ust. § 2308 a § 2309 občanského zákoníku, může kterákoliv smluvní strana zaslat druhé straně písemnou výpověď z nájmu, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta se sjednává na 3 měsíce.
4. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna od této smlouvy okamžitě odstoupit v případě, že druhá smluvní strana hrubým způsobem porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou nebo zákonné předpisy.
5. 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.
6. V souvislosti s ukončením nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, v termínu stanoveném dohodou odpovědných zástupců smluvních stran, nejpozději však poslední den trvání nájemního vztahu.
7. O předání i vrácení 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 závěrečného protokolu musí být i návrh případného vypořádání škod na předmětu nájmu přesahující rámec obvyklého opotřebení.
8. 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.
9. Neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý i započatý den prodlení s odevzdáním předmětu nájmu.
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.

**VI.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je uzavírána od 1. 11. 2023 dle ustanovení článku V. smlouvy a 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 č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, v platném znění, se tímto zavazuje pronajímatel (dále jen „**registr smluv**“).
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem zveřejnění v registru smluv.
4. Není-li touto smlouvou stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
5. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž po podpisu oběma smluvními stranami náleží 2 stejnopisy pronajímateli a 1 nájemci.
7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s obsahem souhlasí, nemají k němu připomínky a na důkaz tohoto připojují níže své podpisy.

*Přílohy:*

č. 1 - Nákres předmětu nájmu

V Praze dne V Praze dne

pronajímatel: nájemce:

……………………………………. ……………………………………….

doc. Ing. Petr Cintula, Ph.D., ředitel Lukáš Pilný, jednatel

Ústav informatiky AV ČR, v. v. i. artled.cz s.r.o.