

Královská kolegiální kapitula sv. Petra a Pavla na Vyšehradě,
IČ: 43005314, DIČ: CZ43005314,
se sídlem K Rotundě 100/10, 128 00 Praha 2 – Vyšehrad,
církevní právnická osoba zřízená Arcibiskupstvím pražským; evidovaná Ministerstvem kultury ČR
1. 7. 1994 pod č. 8/1-01-405/1994
zastoupená [REDAKCE],
bankovní spojení: **2468379/0800**,
kontakty pro komunikaci: [REDAKCE] [REDAKCE],
jako **pronajímatel** na straně jedné

a

ARCHEOLOGICKÝ ÚSTAV AV ČR, Praha, v. v. i.,
IČ: 67985912, DIČ: CZ67985912,
se sídlem Letenská 4, 118 00 Praha 1,
zastoupený Mgr. Janem Maříkem, Ph.D., ředitelem,
kontakty pro komunikaci: [REDAKCE] [REDAKCE],
jako **nájemce** na straně druhé

uzavírají níže uvedeného data dle ust. § 2201 a násl. zák. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění, tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU.

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník stavby č. o. 4 na pozemku parc. č. 101 (adresa K Rotundě 4, Praha 2) a stavby bez čp/če na pozemku parc. č. 110/4, jak jsou zapsány v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 12 pro obec Praha, k. ú. Vyšehrad, touto smlouvou pronajímá a nájemce si najímá **nebytové prostory tvořené 2 kanceláři celkem o výměře 36 m² v objektu č. o. 4, jak jsou graficky specifikovány v příloze č. 1, a 1 skladem o výměře 77 m² v objektu bez čp/če (dále jen „předmět nájmu“)**, a to za účelem využívání jako pracoviště archeologického výzkumu a depozitář archeologických nálezů. Nájemce je v souvislosti s užíváním předmětu nájmu oprávněn spolu s pronajímatelem užívat společné sociální zařízení (WC, sprcha) v objektu č. o. 4.

II. Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou od 1. 12. 2023**.
2. Smluvní strany uzavřením této (nové) smlouvy zároveň dohodou ke dni 30. 11. 2023 ukončují předchozí nájemní smlouvu, téhož předmětu nájmu, ze dne 17. 4. 2002, a zavazují se případná nevypořádaná plnění z předchozí smlouvy vypořádat do 30 dnů od uzavření této nové smlouvy.

III. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli **nájemné** za předmět nájmu ve smluvní výši **50.850 Kč čtvrtletně**. Nájemné za příslušné kalendářní čtvrtletí bude hrazeno vždy k 15. dni 2. měsíce kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy pod variabilním symbolem 20230470, pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad.
2. Nájemce je povinen platit pronajímateli spolu s nájemným **zálohy na energie a služby** poskytované pronajímatelem v celkové výši **16.800 čtvrtletně (včetně DPH)**, z toho:

elektřina	8.340 Kč
plyn	6.570 Kč
vodné, stočné	330 Kč
likvidace srážkové vody	1.560 Kč

Pronajímatel je oprávněn upravit výši záloh podle skutečnosti předchozího zúčtovacího období a změn ceníků svých dodavatelů. Pronajímatel je oprávněn požadovat i zálohy za služby týkající se společných prostor domu. Poskytnuté zálohy na úhradu za energie a služby budou pronajímatelem vyúčtovány vždy za uplynulý kalendářní rok v návaznosti na vyúčtování ze strany dodavatelů těchto energií a služeb. Nedoplatky nebo přeplatky z tohoto vyúčtování jsou splatné do 15 dnů od doručení vyúčtování nájemci.

4. Smluvní strany se dohodly, že počínaje 1. 1. 2024 bude nájemné každoročně automaticky zvýšeno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou vždy za příslušný předchozí rok Českým statistickým úřadem (dále jen „index“). Pokud index nebude nadále vyhlášen, je pronajímatel oprávněn použít takový přiměřený ukazatel, který je svým významem nejbližší indexu. Automatická změna výše nájemného se neuplatní, pokud by znamenala snížení nájemného.
5. V případě prodloužení s úhradou nájemného a souvisejících plateb je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně.
6. Pronajímatel má povinnost řádně platit zálohy dodavatelům energií a služeb.

IV. Stav a změny předmětu nájmu

1. Pronajímatel odevzdává předmět nájmu nájemci ve stavu k užívání schopném, resp. nájemce pokračuje v užívání v přímé návaznosti na předchozí nájemní smlouvu. Pokud by bylo k udržení tohoto stavu zapotřebí dalších prací a nákladů, je nájemce povinen na to pronajímatele včas upozornit a pronajímatel je povinen tento stav bez zbytečného odkladu zajistit. Údržbu a případné drobné opravy a úpravy spojené s užíváním předmětu nájmu provede nájemce na svůj náklad a samostatně (bez využití personálu pronajímatele). Stavební úpravy a adaptace většího rozsahu ve prospěch nájemce může tento provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to na svůj náklad. Po skončení užívání je musí dle přání pronajímatele buď odstranit a pronajaté prostory uvést do původního stavu, nebo je ponechat v upraveném stavu.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozím oznámení, aby se přesvědčil o stavu předmětu nájmu a způsobu jeho užívání. Pronajímatel je při mimořádných situacích (havárie, živelní pohroma apod.) ke vstupu do předmětu nájmu i bez ohlášení.

V. Práva a povinnosti

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu sám a v souladu se sjednaným účelem. Užívání prostor k jinému účelu nebo třetí osobou (podnájem) je dovoleno pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a při dodržení obecně platných předpisů.
2. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody způsobené jednáním nebo opomenutím svým, svých pracovníků nebo návštěvníků (osoby nájemce) a dále za veškeré škody, které vznikly nedodržením povinností uvedených v této smlouvě nebo obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje veškeré tyto škody v nejkratší možné lhůtě na vlastní náklad odstranit, a není-li to možné, uhradit je pronajímateli v plné výši v penězích.
3. Pronajímatel neručí za majetek nájemce.
4. Nájemce odpovídá v souvislosti s užíváním předmětu nájmu za ochranu života, zdraví a majetku svých osob.
5. Nájemce je oprávněn na dobu trvání nájmu na adresu předmětu nájmu umístit svou provozovnu.

VI. Ukončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy skončí:

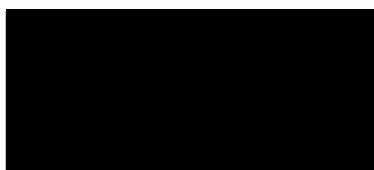
- a) výpovědí jedné ze stran i bez udání důvodu;
 - b) dohodou smluvních stran;
 - c) výpovědí ze strany pronajímatele v případě, že:
 - nájemce je v prodlení s úhradou nájemného delším než 60 dnů, nebo
 - nájemce poškodí předmět nájmu způsobem ve finančním vyjádření větším než 50.000 Kč, nebo
 - nájemce dá předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele, nebo
 - nájemce užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu.
2. Výpovědní doba dle odst. 1 písm. a) činí 3 kalendářní měsíce po doručení výpovědi vypovězené straně, dle odst. 1 písm. c) pak 1 kalendářní měsíc.
 3. Ust. § 2228 občanského zákoníku není dotčeno.
 4. Nebude-li dohodnuto později jinak, při skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a odevzdat jej pronajímateli se zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VII. Společná ujednání

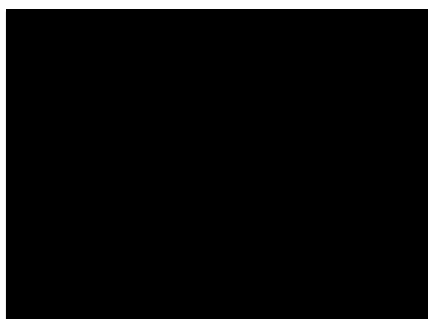
1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti 1. 12. 2023. Vyhotovuje se ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží pronajímatel a nájemce. Veškeré změny smlouvy musí mít podobu oboustranně podepsaných, postupně číslovaných dodatků v listinné podobě.
2. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a jsou způsobilé ji uzavřít, svým podpisem stvrzují, že plně rozumí jejímu obsahu a že ji uzavírají vážně, svobodně a prosty nátlaku či tísně.

Příloha - grafické schéma předmětu nájmu

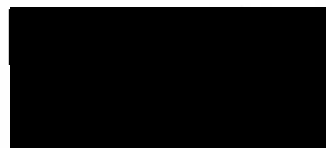
V Praze dne11.12.2023.....



za pronajímatele



za nájemce



Příloha - grafické schéma předmětu nájmu
kanceláře

