SMLOUVA O NÁJMU č. 031-N/23

uzavřená podle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník v platném znění, mezi těmito smluvními stranami

Pronajímatel: **Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.**
se sídlem: Národní 1009/3, 110 00 Praha 1
zastoupena: Ing. Tomášem Wenclem, MBA, ředitelem
IČ: 60457856
DIČ: CZ60457856
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 123-246450247/0100
zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT
(dále jen „**pronajímatel**")

a

Nájemce: **Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i.**
se sídlem: Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4
zastoupena: RNDr. Petrem Dráberem, DrSc., ředitelem
IČ: 68378050
DIČ: CZ68378050
bankovní spojení: Komerční banka a.s., Praha
číslo účtu: 19-8482430287/0100
zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT
(dále jen „**nájemce**")

Pronajímatel i nájemce jsou veřejnými výzkumnými institucemi, jejichž zřizovatelem je Akademie věd ČR. Vzhledem k tomu, že pronajímatel je vlastníkem nemovitostí v areálu pracovišť Akademie věd ČR, Vídeňská 1083, Praha 4 a nájemce má zájem si v objektu pronajímatele pronajmout prostory pro skladování, dohodly se smluvní strany na uzavření této smlouvy, níže uvedeného znění:

I.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí v areálu pracovišť Akademie věd ČR v Praze 4, Vídeňská 1083 (dále jen „areál"), mimo jiné pozemku parc.č. 3033/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova (jiná stavba - plechový sklad), zapsaného na LV č. 8430, vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro k.ú. Krč, obec Praha. Budova je využívána jako skladovací hala.

2. Pronajímatel nájemci pronajímá část budovy, uvedené v odst. 1 tohoto článku, o podlahové ploše **140 m^2.** Situační umístění pronajatých prostor je zakresleno v příloze této smlouvy a tvoří její nedílnou součást. Oddělení prostoru provede nájemce vlastním nákladem formou mobilního oplocení.

3. Pronajímané prostory a plochy jsou nájemci pronajaty za účelem provozování skladovacích prostor běžného charakteru.

4. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné sjednané níže.

II.
Doba trvání nájmu a jeho zánik

1. Smlouva se uzavírá a nájem jí založený se sjednává na dobu neurčitou, a to ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

2. Nájemní vztah lze ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni písemně vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí dva měsíce a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena písemná výpověď druhé smluvní straně.

III.
Nájemné

1. Nájemné je smluvními stranami sjednáno ve výši Kč 26,27/m^2/měsíc, t.j. **Kč 44 133,60** (slovy: čtyřicet čtyři tisíce jedno sto třicet tři korun českých, šedesát haléřů) **ročně.** K této částce bude připočtena DPH podle obecně závazných právních předpisů, účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy ve druhém měsíci příslušného kalendářního čtvrtletí, přičemž výše každé splátky se bude rovnat 1/4 ročního nájemného, tedy ve výši Kč 11 033,40 (slovy: jedenáct tisíc třicet tři korun českých, čtyřicet haléřů). Daňové doklady budou vystavovány s dobou splatnosti 14 dnů od doručení a musí obsahovat všechny náležitosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

3. Pronajímatel je oprávněn výši nájemného jednou ročně jednostranně zvýšit o částku odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku podle údajů vyhlášených Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy nebo ke dni posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného je pronajímatel povinen oznámit nájemci. Zvýšení nájemného je účinné od prvého dne následujícího kalendářního měsíce po doručení písemného oznámení zvýšeni nájemného nájemci, přičemž k prvnímu navýšení může dojít s účinností od 1. 2. 2025, v návaznosti na inflaci za rok 2024.

IV.
Zvláštní ujednání

1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých prostorách stavební úpravy.

2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor, dále je povinen v těchto prostorách dodržovat obecně závazné předpisy, týkající se zejména protipožární ochrany, hygieny a bezpečnosti práce a je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor v souvislosti s případnou kontrolou plněni shora uvedených povinností. Dále je nájemce povinen dodržovat organizačně-technická opatření, vyplývající z požárně-bezpečnostních předpisů v areálu.

3. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu se bude starat o pořádek a čistotu v pronajatých prostorách a zavazuje se nahradit škody vzniklé v souvislosti s užíváním pronajatých prostor.

4. Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorách skladovat pouze běžný materiál související s jeho činností. Skladování nebezpečného materiálu, který by mohl způsobit stav

všeobecného ohrožení, např. výbušniny, technické plyny, jedovaté látky, hořlavé látky a jiný potenciálně nebezpečný materiál, je nájemci v pronajatých prostorech výslovně zakázáno.

V.
Vypořádání bezdůvodného obohacení

1. Smluvní strany mají dále zájem uzavřít dohodu o vypořádání bezdůvodného obohacení, k němuž došlo v důsledku nesplnění povinnosti podle § 15 písm. k) zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, ve znění pozdějších předpisů, tzn. v důsledku situace, kdy byla k výše uvedenému předmětu nájmu mezi smluvními stranami uzavřena dne 30. 3. 2017 Smlouva o nájmu, podmínkou jejíhož uzavření byl předchozí písemný souhlas zřizovatele pronajímatele, který však nebyl udělen, protože v důsledku administrativního pochybení nebyl zřizovatel o souhlas požádán. V důsledku tohoto pochybení je Smlouva o nájmu ze dne 30. 3. 2017 absolutně neplatná, a z tohoto důvodu uzavírají smluvní strany tuto novou smlouvu, která napravuje stávající stav.

2. Vzhledem k tomu, že vydání předmětu obohacení není již možné, smluvní strany se dohodly vypořádat toto bezdůvodné obohacení tak, že prohlašují, že veškerá vzájemná plnění z neplatné Smlouvy o nájmu ze dne 30. 3. 2017 považují za hodnotou si odpovídající a žádná ze smluvních stran neuplatňuje právo na jakékoliv finanční vyrovnání vzniklého bezdůvodného obohacení.

3. Smluvní strany prohlašují, že nemají vůči sobě žádné závazky ani pohledávky vyplývající z plnění bez právního důvodu specifikovaného v čl. V. odst. 1 této smlouvy, a nebudou navzájem vůči sobě uplatňovat z tohoto titulu žádné nároky na náhradu škody nebo jiné újmy, smluvní pokuty, penále, úroky z prodlení a/nebo jiné sankce.

V.
Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy mezi smluvními stranami založené touto smlouvou a zvlášť v ni neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a ostatními souvisejícími obecně závaznými právními předpisy.

2. Pokud jakýkoli závazek z této smlouvy, či jakékoli její ustanovení je nebo se stane neplatným, nevymahatelným či zdánlivým, pak taková neplatnost, nevymahatelnost nebo zdánlivost nemá vliv na ostatní ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují bezodkladně nahradit neplatný, nevymahatelný, zdánlivý závazek takovým novým platným, vymahatelným a nikoli zdánlivým závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.

3. Smluvní strany prohlašují, že si vzájemně předložili písemný souhlas své Dozorčí rady s uzavřením této smlouvy, v souladu se zákonem č. 341/2005, o veřejných výzkumných institucích, ve znění pozdějších předpisů, a pronajímatel nájemci předložil písemný souhlas svého zřizovatele s jejím uzavřením.

4. Smluvní strany se dohodly, že v pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že jakékoli písemné oznámení či podání bylo řádně doručeno druhé smluvní straně třetím dnem po předání zásilky provozovateli poštovních služeb.

5. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran nebo oznámením pronajímatele podle článku III., odst. 3 této smlouvy, které se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy. Změna této smlouvy v jiné než písemné formě je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv, s výjimkou doručování prostřednictvím datových schránek.

6. Obě smluvní strany jsou v souladu s ust. § 2 odst. 1 písm. a) zák. č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, subjekty povinnými uveřejňovat uzavřené soukromoprávní smlouvy. Pronajímatel se zavazuje zajistit splnění této povinnosti v zákonem stanovené lhůtě a nájemce o tom neprodleně vyrozumět.

7. Oznámení o splnění povinnosti dle předchozího odstavce, včetně kopie potvrzení o zveřejnění této smlouvy a jí předcházejících právních dokumentů, bude nájemci zaslána na elektronickou adresu [redacted], a to nejpozději do 5 pracovních dní od uveřejnění v registru smluv.

8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, tzn. dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti pak dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv, smluvní strany se však dohodly, že vzhledem k tomu, že předpokládaly uzavření této smlouvy s účinností od 1. 1. 2024, ale z administrativních důvodů nedošlo k jejímu včasnému uzavření, použijí se ustanovení této smlouvy i na období od 1. 1. 2024 do nabytí účinnosti této smlouvy, čímž dojde k narovnání právních vztahů mezi smluvními stranami.

9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Ustanovení o počtu vyhotovení smlouvy se nepoužije v případě, že smluvní strany podepisují tuto smlouvu elektronickým podpisem.

10. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude uzavřena v elektronické podobě, přičemž zástupce každé ze smluvních stran tuto smlouvu, v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, v platném znění, potvrdí svým platným a uznávaným elektronickým podpisem.

Příloha:
Situační plánek

V Praze dne 18.01.2024

Pronajímatel

.....
Ing. Tomáš Wencel, MBA
ředitel
Středisko společných činností
AV ČR, v. v. i.

V Praze dne 18.01.2024

Nájemce

.....
RNDr. Petr Dráber, DrSc.
ředitel
Ústav molekulární genetiky
AV ČR, v. v. i.