

Nájemní smlouva č. 002-N/24

Ústav chemický procesů AV ČR, v. v. i.

se sídlem Rozvojová 1/135, Praha 6 – Lysolaje, PSČ 165 00

IČO: 679 85 858

DIČ: CZ67985858

zastoupena: Ing. Michalem Šycem, Ph.D., ředitelem

zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.

číslo účtu: 131312223/0300

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.

se sídlem Národní 1009/3, Praha 1, PSČ 110 00

IČO: 604 57 856

DIČ: CZ60457856

zastoupena: Ing. Tomášem Wenclem, MBA, ředitelem

zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

Bankovní spojení: Komerční Banka, a. s.

číslo účtu: 123-246410237/0100

(dále jen „**Nájemce**“)

(společně dále také jen „**Smluvní strana**“, resp. „**Smluvní strany**“)

jsou veřejnými výzkumnými institucemi, jejichž zřizovatelem je Akademie věd ČR. Vzhledem k tomu, že Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 513/133, jehož součástí je budova bez č. p. a bez ev. č. (budova technického vybavení) na adrese Rozvojová 1/135, Praha 6 – Lysolaje a Nájemce má zájem v objektu využívat prostory pro naplnění činnosti své Divize Academia nakladatelství, uzavírají Smluvní strany níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“) tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „**Nájemní smlouva**“):

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 513/133, jehož součástí je budova bez č. p. a bez ev. č. (budova technického vybavení, ve značení areálu AV ČR Praha 6 – Lysolaje budova C8), zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 850 pro katastrální území Lysolaje, obec Praha, vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Pronajímatel přenechává Nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory v budově C8 na adrese Rozvojová 1/135, Praha 6 – Lysolaje, nacházející se v prvním nadzemním podlaží této budovy, o **celkové výměře 804,06 m²**, a to:
 - skladové prostory o výměře 684,46 m² (místnosti č. 1.40, 1.50, 1.51);
 - kanceláře o výměře 93,28 m² (místnost č. 1.48 o výměře 46,64 m² a místnost č. 1.49 o výměře 46,64 m²);
 - sociální zařízení o výměře 26,32 m² (místnosti č. 1.41, 1.42, 1.43, 1.44, 1.45 a 1.46);(to vše společně dále jen „**Prostory**“ nebo „**Předmět nájmu**“).

3. Umístění jednotlivých nebytových prostor a společných prostor je vyznačeno v půdorysném plánu 1. NP budovy C8, který tvoří Přílohu č. 1 této Nájemní smlouvy a je její nedílnou součástí.
4. Nájemce je oprávněn pro zajištění přístupu do Prostor spoluužívat v nezbytném rozsahu přístupové komunikace v areálu Pronajímatele, stejně tak i části společných prostor v budově C8 (mimo jiné vstupní prostory, chodby, schodiště, únikové cesty).
5. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat Prostory do nájmu Nájemci a Prostory pronajímá k účelu, ke kterému jsou stavebně určeny.
6. Nájemce Prostory za podmínek této Nájemní smlouvy přijímá do užívání a prohlašuje, že Předmět nájmu bude využívat pouze v souladu s jejich stavebním určením, a to jako skladové prostory pro skladování vědeckých a vědecko-populárních publikací vydávaných Nájemcem v rámci naplňování činnosti své Divize Academia nakladatelství a zavazuje se platit řádně a včas nájemné a další platby s nájmem související.

II.

Výše nájemného a výše úhrady za služby s nájmem spojené

1. Roční nájemné bylo Smluvními stranami sjednáno ve výši 720 Kč/m², tj. v celkové výši (804,06 m² x 720 Kč/m² =) **578.923,20 Kč** (slovy: pět set sedmdesát osm tisíc devět set dvacet tři koruny české 20/100) bez DPH.
2. Čtvrtletní nájemné vypočtené z částky uvedené v odst. 1 činí **144.730,80 Kč** (slovy: jedno sto čtyřicet čtyři tisíce sedm set třicet korun českých 80/100) bez DPH.
3. K nájemnému bude v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů v platném znění (dále jen „ZDPH“) připočtena daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), a to v zákonné výši ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
4. Nájemné je splatné čtvrtletně, a to na základě daňového dokladu, který Pronajímatel pro Nájemce vystaví vždy do 15. dne kalendářního měsíce, který následuje po ukončení kalendářního čtvrtletí. Dílčím zdanitelným plněním se pro nájem dle této smlouvy považuje poslední den kalendářního čtvrtletí. Splatnost daňových dokladů je 21 dnů od jejich doručení Nájemci.
5. Vedle nájemného sjednaného v odst. 1 a 2 je Nájemce povinen hradit Pronajímateli i úhrady za služby spojené s nájmem, a to za spotřebovanou elektrickou energii, vodné a stočné, vytápění, ostrahu a také poměrné náklady na profylaktický servis elektrické protipožární signalizace. Tyto úhrady bude Nájemce hradit rovněž bezhotovostně převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Nájemní smlouvy, v termínech a za podmínek níže sjednaných.
6. Úhrady za spotřebovanou elektrickou energii bude Nájemce hradit dle skutečné spotřeby, a to na základě měsíčního odběru zjištěného na příslušném měřicím zařízení – elektroměru. Elektroměr je zabudován v rozvodně Pronajímatele v budově C8. Odečty elektroměru budou prováděny vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Úhrada skutečné spotřeby ve výši dle tarifní sazby účtované Pronajímateli příslušným dodavatelem bude účtována Nájemci na základě daňového dokladu (faktury), který Pronajímatel vystaví Nájemci nejpozději do 15 dnů od zjištění částky k přeúčtování. Splatnost daňového dokladu (faktury) je 21 (dvacet jedna) dnů od jeho doručení Nájemci.
7. Úhrady za spotřebované vodné a stočné bude Nájemce hradit dle skutečné spotřeby, a to na základě odběru zjištěného odečtem na příslušném měřicím zařízení – vodoměru. Vodoměr je zabudován v chodbě č. 1.35 na zadní stěně sociálního zařízení. Odečty

vodoměru budou prováděny vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí. Úhrada skutečné spotřeby ve výši dle tarifní sazby účtované Pronajímateli příslušným dodavatelem bude účtována Nájemci na základě daňového dokladu (faktury), který Pronajímatel vystaví Nájemci nejpozději do 15 dnů od zjištění částky k přeúčtování. Splatnost daňového dokladu (faktury) je 21 (dvacet jedna) dnů od jeho doručení Nájemci.

8. Výše úhrady za vytápění Prostor bude určena poměrem výměry Nájemcem užívaných Prostor k celkové výměře plochy vytápěné budovy C8, a to v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména pak v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, v platném znění.

Vytápěná plocha budovy C8 je tvořena těmito poměrnými výměrami jednotlivých uživatelů:

- Nájemce – 40%
- Pronajímatel – 60 %.

Úhrady za vytápění bude Nájemce hradit dle spotřeby vypočítané dle výše uvedené poměrné výměry, a to na základě stavu odběru zjištěného na příslušném měřicím zařízení – plynoměru. Plynoměr je zabudován u čelní stěny objektu č. 8 vlevo od vchodu. Odečty plynoměru budou prováděny vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Úhrada skutečné spotřeby ve výši dle tarifní sazby účtované Pronajímateli příslušným dodavatelem bude účtována Nájemci na základě daňového dokladu (faktury), který Pronajímatel Nájemci vystaví nejpozději do 15 dnů od zjištění částky k přeúčtování. Splatnost daňového dokladu (faktury) je 21 (dvacet jedna) dnů od jeho doručení Nájemci.

9. Náklady za ostrahu objektu zajišťovanou Pronajímatelem se na základě dohody Smluvních stran stanoví paušální částkou ve výši 4.000,- Kč (slovy: čtyři tisíce korun českých) včetně DPH měsíčně do 31. 12. 2024. Tato paušální částka se od 1. 1. 2025 zvyšuje na 8.000,- Kč (slovy: osm tisíc korun českých) včetně DPH měsíčně. Paušální částka zahrnuje rozpočet nákladů na ostrahu. Úhrada paušální částky za ostrahu bude prováděna na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného Pronajímatelem nejpozději do 15. dne následujícího kalendářního měsíce. Splatnost daňového dokladu (faktury) je 21 (dvacet jedna) dnů od jeho doručení Nájemci.

10. Nájemce bude dále hradit poměrné náklady na pravidelný profylaktický servis protipožární signalizace v počtu 20 (dvacet) ks umístěných v pronajatých Prostorech, a to ve sjednané výši 2.006, - Kč (slovy: dva tisíce šest korun českých) včetně DPH čtvrtletně. Úhrada za tyto náklady bude prováděna na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného Pronajímatelem, přičemž splatnost daňového dokladu (faktury) je 21 (dvacet jedna) dnů od jeho doručení Nájemci.

11. Není-li v této Nájemní smlouvě uvedeno jinak, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli nájemné a platby za služby poskytované v souvislosti s nájmem Prostor na základě daňových dokladů (faktur) vystavených Pronajímatelem. Daňové doklady (faktury) budou splatné 21 (dvacet jedna) dní ode dne jejich doručení Nájemci a musejí obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu v souladu se ZDPH. Nebude-li daňový doklad (faktura) obsahovat zákonné náležitosti, je Nájemce oprávněn takový daňový doklad (fakturu) nezaplatit a vrátit ve lhůtě splatnosti Pronajímateli, aniž by se dostal do prodlení s jeho úhradou. Pronajímatel následně vystaví opravný nebo zcela nový daňový doklad (fakturu), s novou lhůtou splatnosti 21 (dvacet jedna) dní ode dne jeho doručení Nájemci.

12. Neuhradí-li Nájemce nájemné a platby vyúčtované na základě řádně vystavených daňových dokladů (faktur), je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zákonný úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

13. Pronajímatel může nájemné sjednané v odst. 1 resp. odst. 2 tohoto článku zvyšovat, případně snižovat o míru inflace vyjádřenou ukazatelem průměrné roční inflace za uplynulý

kalendářní rok, vyhlášeným Českým statistickým úřadem (ČSÚ). Pronajímatel se zavazuje Nájemci změnu nájmu o míru inflace vždy písemně předem oznámit, a to po vyhlášení výše uvedeného ukazatele ČSÚ. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny výše nájemného dle tohoto odstavce nebudou uzavírat dodatek k této Nájemní smlouvě dle čl. V. odst. 6, ale postačí písemné oznámení doručené druhé Smluvní straně. K navýšení nájmu pak dojde od 1. dne 1. měsíce čtvrtletí následujícího po měsíci, kdy oznámení bylo Nájemci doručeno.

III.

Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn dát Prostory do podnájmu ani do jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce rovněž není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy na Předmětu nájmu.
2. Nájemce je oprávněn vybavit Prostory vlastním zařízením v souladu s vykonávanou činností. Pronajímatel souhlasí s umístěním firemního štítu na fasádě budovy C8.
3. Nájemce se zavazuje užívat Prostory v souladu s touto Nájemní smlouvou, přičemž si bude počínat tak, aby zabránil vzniku škod, a zavazuje se dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické předpisy a provozní řád Pronajímatele, pokud s nimi byl prokazatelně seznámen.
4. V případě, že ze strany Pronajímatele bude nezbytné provést stavební, či jiné práce, které by mohly nepříznivě ovlivnit nerušené užívání Prostor, zavazují se Smluvní strany poskytnout si veškerou potřebnou součinnost a takové práce provádět ve vzájemně odsouhlaseném termínu.
5. Nájemce je povinen nahlásit bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřebu oprav, které zajišťuje Pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
6. Nájemce nese náklady na běžnou údržbu Prostor. Běžnou údržbou se rozumí udržování a čištění Prostor včetně zařízení a vybavení, které se obvykle při užívání provádí. Jedná se zejména o malování, opravu omítek a podlah, které byly poškozeny Nájemcem, dále čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení Prostor ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění případně předaných zařízovacích předmětů. Nájemce si na vlastní náklady zajistí úklid pronajatých Prostor, svoz veškerého odpadu a internetové připojení.
7. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škodu, kterou způsobí sám, případně osoby s ním spolupracující, nebo jiné osoby, kterým Nájemce umožní do Prostor přístup nebo jejich užívání. Případnou takto vzniklou škodu je Nájemce povinen Pronajímateli bez zbytečného odkladu nahradit.
8. Smluvní strany se dohodly, že pro případ potřeby vstupu do Prostor v naléhavých případech budou ve vrátnici areálu AV ČR Praha 6 - Lysolaje v zapečetěné obálce uloženy náhradní klíče. Pronajímatel se zavazuje v případě potřeby naléhavého vstupu neprodleně kontaktovat Nájemce.
9. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci přístup do Prostor a jejich nerušené užívání po celou dobu nájmu a odpovídá za škody, které by Nájemci vznikly v důsledku porušení této povinnosti.

10. Pronajímatel je povinen před případným převodem vlastnického práva k budově C8 informovat nabyvatele o existenci této Nájemní smlouvy a o všech právech a povinnostech Smluvních stran z ní vyplývajících. Pronajímatel je povinen nechat nabyvatele písemně potvrdit, že se seznámil s aktuálním zněním této Nájemní smlouvy a toto potvrzení je Pronajímatel povinen doručit Nájemci nejpozději do 15 (patnácti) dnů od uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k budově C8 s nabyvatelem.

IV. Trvání nájmu

1. Tato Nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou.
2. Tato Nájemní smlouva může být ukončena písemnou dohodou Smluvních stran.
3. Tato Nájemní smlouva může být ukončena také písemnou výpovědí učiněnou kteroukoliv Smluvní stranou, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta je 24 (dvacet čtyři) měsíců. Výpovědní doba v takovém případě začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strana je povinna záměr podat výpověď oznámit předem Majetkové komisi AV ČR.
4. Nájemce je oprávněn od této Nájemní smlouvy odstoupit, stane-li se Předmět nájmu nezpůsobilým ke sjednanému účelu. Nájemní smlouva v takovém případě zaniká uplynutím 5 (pěti) kalendářních dnů ode dne doručení písemného odstoupení Pronajímateli.
5. Pronajímatel je oprávněn od této Nájemní smlouvy odstoupit, užívá-li Nájemce Předmět nájmu, a to i přes písemné upozornění, takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká nebo vznikla škoda. Nájemní smlouva v takovém případě zaniká následující pracovní den po doručení písemného odstoupení Nájemci.
6. V případě ukončení nájmu je Nájemce povinen vrátit Předmět nájmu ve stavu, ve kterém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Je-li nájem ukončen na základě písemného odstoupení dle odst. 4. nebo 5., jsou Smluvní strany povinny si písemně dohodnout lhůtu pro vyklizení a předání Předmětu nájmu.
7. Smluvní strany nejsou oprávněny požadovat přiměřené odstupné ve smyslu ust. § 2223 občanského zákoníku.

V. Závěrečná ustanovení

1. Tato Nájemní smlouva v plném rozsahu nahrazuje Nájemní smlouvu č. 025-N/16 ze dne 30. 6. 2010, ve znění pozdějších dodatků.
2. Tato Nájemní smlouva podléhá dle ustanovení § 19 odst. 1 písm. b) bod 7 zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění a v souladu se Směrnicí Akademické rady AV ČR č. 1 ze dne 25. ledna 2021, kterou se mění Směrnice Akademické rady AV ČR č. 2/2017, o postupu při vydávání předchozího souhlasu zřizovatele a při dalším nakládání s majetkem, ve znění Směrnice Akademické rady AV ČR č. 1/2020, předchozímu písemnému souhlasu dozorčích rad obou Smluvních stran.
3. Stane-li se jakýkoli závazek z této Nájemní 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 Nájemní 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.

4. Smluvní strany se dohodly, že v pochybnostech se pro účely této Nájemní smlouvy má za to, že jakékoli písemné oznámení či podání bylo řádně doručeno druhé Smluvní straně třetím dnem po uložení zásilky u oprávněného provozovatele poštovních služeb.
5. Tato Nájemní smlouva je sepsána ve 4 (čtyřech) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Nájemce obdrží 3 (tři) vyhotovení a Pronajímatel 1 (jedno) vyhotovení. Ustanovení o počtu vyhotovení se nepoužije, bude-li tato Nájemní smlouva podepsána elektronicky.
6. Tuto Nájemní smlouvu lze měnit pouze na základě písemných, oběma Smluvními stranami podepsaných a očíslovaných dodatků, není-li v Nájemní smlouvě uvedeno jinak.
7. Právní vztahy touto Nájemní smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Nájemní smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Zveřejnění zajistí Nájemce.
9. Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
10. Smluvní strany potvrzují, že se s obsahem této Nájemní smlouvy seznámily, porozuměly mu a svůj souhlas stvrzují níže svými podpisy.
11. Smluvní strany se dohodly, že tato Nájemní smlouva bude uzavřena v elektronické podobě, přičemž zástupce každé ze Smluvních stran tuto Nájemní smlouvu v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, v platném znění, potvrdí svým uznávaným elektronickým podpisem.

Příloha č. 1: Půdorysný plán 1. NP budovy C8 s vyznačením Prostor

V Praze dne 8.3.2024

V Praze dne 6.3.2024

Pronajímatel:

Nájemce:

Ing. Michal Šyc, Ph.D.

ředitel

Ústav chemických procesů AV ČR, v. v. i.

Ing. Tomáš Wencel, MBA

ředitel

Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.