

Nájemní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku



Fyziologický ústav AV ČR, v.v.i.

IČ 679 85 823

DIČ CZ67985823

se sídlem Vídeňská 1083, Praha 4, PSČ 142 20

zastoupen MUDr. Janem Kopeckým, DrSc., ředitelem

bankovní spojení: č.ú. 107-5471080257/0100, vedený u Komerční banka, a.s.

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Ústav experimentální medicíny AV ČR, v. v. i.

IČ 683 78 041

DIČ CZ68378041

se sídlem Vídeňská 1083, Praha 4, PSČ 142 20

zastoupen Ing. Miroslavou Anděrovou, CSc., ředitelkou

(dále jen „**nájemce**“)

(dále společně jen „**smluvní strany**“ a jednotlivě jen jako "**smluvní strana**")

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tuto

Nájemní smlouvu

(dále jen „**smlouva**“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti ideálních 4/5 vzhledem k celku budovy bez čísla popisného nebo evidenčního - jiná stavba, postavené na pozemku parc.č. 3035/49 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 1602 m², pozemku parc.č. 804/73 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 143 m², pozemku parc.č. 390/34 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 468 m², zapsané pro k.ú. Krč, obec Praha, na LV č. 9082 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (pozemek parc.č. 3035/49 pro k.ú. Krč na LV 9082, pozemek parc.č. 804/73 pro k.ú. Kunratice na LV č. 4114 a pozemek parc.č. 390/34 pro k.ú. Libuš na LV č. 1160) (dále jen "**Budova G**").
2. Pronajímatel je na základě Smlouvy o úpravě spoluvlastnických vztahů k nemovitostem uzavřené s Mikrobiologický ústav AV ČR, v. v. i., IČ 613 88 971, se sídlem Vídeňská 1083, Praha 4, PSČ 142 20, jakožto druhým spoluvlastníkem Budovy G, který je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 vzhledem k celku budovy a pozemkům vymezeným v

ustanovení odst. 1 tohoto článku smlouvy, oprávněn užívat prostory Budovy G minimálně v rozsahu vymezeném v situačním nákresu, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy, jakož je i pronajmout třetí osobě.

3. Nájemce je veřejnou výzkumnou institucí založenou a existující dle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, jejímž hlavním předmětem činnosti je mimo jiné provádění výzkumu v oblastech mikrobiologie, molekulární biologie, imunologie, biochemie, biotechnologií a v příbuzných vědních disciplínách.
4. Nájemce má zájem využívat pro realizaci své činnosti prostory v křídle A1 Budovy G, včetně související a v nich umístěné infrastruktury a vybavení, včetně klimatizačních jednotek a dalšího vybavení tvořícího součást Budovy G.

II. Účel smlouvy

1. Účelem této smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností smluvních stran vznikajících každé z nich v důsledku přenechání prostor v křídle A1, Budově G, včetně movitého majetku ve vlastnictví pronajímatele k užívání ze strany nájemce.
2. Účelem nájmu dle této smlouvy je užívání dále specifikovaného předmětu nájmu výhradně za účelem ustájení a chovu laboratorních myší, to vše pro výzkumnou činnost prováděnou nájemcem v souladu s jeho zřizovací listinou a dle veškerých právních předpisů vztahujících se k provádění těchto činností.

III. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele za úplaty přenechat nájemci k jeho užívání prostory v křídle A1 Budovy G o celkové podlahové ploše 240 m², včetně v nich umístěné infrastruktury a jejich vnitřního vybavení, a to v 1. NP části A budovy G, kdy rozsah je konkretizován v situačním nákresu, jenž tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její Příloha č. 1 (vymezení prostor křídla A1 Budovy G) a seznamem movitých věcí, které jsou součástí předmětu nájmu, jenž tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její Příloha č. 2 (dále jen "**předmět nájmu**"), a závazek nájemce hradit za toto užívání nájemné, to vše za podmínek blíže stanovených touto smlouvou.
2. Smluvní strany se dohodly, že předmětem nájmu je taktéž právo spoluužívání společných prostor a vybavení v Budově G, a to v následujícím rozsahu: chodby a schodiště nezbytné pro přístup do předmětu nájmu, myčky laboratorních klecí, násypky podestýlky a krmiva, a to za podmínek stanovených v čl. VI. této smlouvy.

IV. Doba trvání nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechá nájemci předmět nájmu k užívání na dobu určitou, a to od 1. 6. 2024 do 31.12.2024, s možností prodloužení dle dohody mezi smluvními stranami (písemným dodatkem k této smlouvě).

2. Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití ustanovení § 2230 občanského zákoníku.

V.

Převzetí a stav předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že mu je předmět nájmu, včetně veškeré infrastruktury a dalšího vybavení, znám a že jeho stav považuje za způsobilý k jeho řádnému užívání.

VI.

Úplata za užívání předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání předmětu nájmu činí částku ve výši: 43 500,- Kč (slovy) měsíčně bez DPH (dále jen "**nájemné**").
2. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel poskytuje nájemci v předmětu nájmu následující služby, přičemž náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, tedy náklady na dodávku tepla, vodné a stočné, dodávku elektrické energie, budou hrazeny nájemcem zálohově, přičemž výše měsíčních záloh bude činit částku ve výši 66.000,- Kč (slovy: šedesát šest tisíc korun českých) měsíčně, a následně vyúčtovány podle čl. VI. odst. 3 této smlouvy.
3. Výše skutečné úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve smyslu ustanovení odst. 2 tohoto článku smlouvy bude pronajímatelem vyúčtována na základě poměru velikosti podlahové plochy předmětu nájmu k celkové výši nákladů na provoz Budovy G, v níž se předmět nájmu nachází.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce, který je na základě čl. III. odst. 2. této smlouvy, oprávněn užívat myčku laboratorních klecí a násypku podestýlky, které jsou součástí vybavení předmět nájmu, bude nad rámec nájemného a úhrady nákladů za služby povinen k úhradě poplatku za užití tohoto vybavení. Poplatek za využití myčky činí 20,- Kč bez DPH za 1 nádobu a jeden cyklus mytí. Poplatek za využití násypky podestýlky činí 20,- Kč bez DPH vč. krmiva a podestýlky, příp. 18 Kč bez DPH bez obsazení krmiva. Pronajímatel je oprávněn vyúčtovat nájemci tyto náklady související s užíváním předmětu nájmu vždy v měsíci následujícím po kalendářním čtvrtletí, v němž byly tyto náklady související s užíváním předmětu nájmu ze strany pronajímatele vynaloženy, s připočtením zákonné DPH. Nájemce je povinen řádně evidovat využití myčky laboratorních klecí a násypky podestýlky dle pokynů pronajímatele.
5. Nájemné dle ustanovení odst. 1 tohoto článku je nájemce povinen hradit pronajímateli bankovním převodem ve prospěch bankovního účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za které je hrazeno.
6. Pronajímatel může každoročně zvýšit nájemné dle ustanovení § 2248 občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2025, v případě prodloužení doby trvání této smlouvy, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku.

VII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu, společné části a vybavení Budovy G řádně, v souladu s jejich účelem tak, aby neomezoval ostatní uživatele Budovy G ve výkonu jejich obdobných práv.
2. Nájemce je povinen platit řádně a včas nájemné a ostatní náklady ve smyslu ustanovení čl. VI. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen udržovat na své náklady předmět nájmu v čistém a užitelném stavu, zejména provádět úklid, běžné drobné opravy a údržbu předmětu nájmu. V případě, že nájemce zjistí vadu či poškození předmětu nájmu, tyto bez prodlení oznámí pronajímateli, případně sám neprodleně učiní opatření k vyloučení vzniku dalšího poškození předmětu nájmu či majetku ostatních uživatelů Budovy G.
4. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození předmětu nájmu či v jiných a společných prostorách Budovy G, které způsobil sám nebo ti, kdo spolu s ním předmět nájmu užívají, či se s jeho souhlasem v předmětu nájmu, resp. v Budově G zdržují.
5. Nájemce se zavazuje neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy, ani jiné podstatné změny předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen dodržovat veškerá protipožární, bezpečnostní a hygienická ustanovení a normy pro provoz a užívání předmětu nájmu a jeho příslušenství, včetně topných systémů a vzduchotechniky. Nájemce je povinen vpustit do předmětu nájmu za účelem servisu, revizí a pravidelné údržby pracovníky pronajímatele nebo jím pověřené osoby, přičemž pronajímatel oznámí tyto činnosti nájemci nejméně 2 pracovní dny předem.
7. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu na předmětu nájmu a případně pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností nájemce.
8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě po předchozí písemné výzvě po celou dobu nájemního vztahu prohlídku předmětu nájmu.
10. Nájemce je povinen nejpozději ke dni ukončení trvání této smlouvy vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, včetně zajištění řádné desinfekce prostor.

VIII. Ukončení smlouvy a skončení nájmu

1. Tato smlouva zaniká a nájem končí:
 - a) uplynutím doby ve smyslu ustanovení čl. IV odst. 1 této smlouvy;
 - b) dohodou smluvních stran;

- c) na základě písemné výpovědi bez výpovědní doby v případě podstatného porušení této smlouvy; za podstatné porušení této smlouvy se považuje, pokud:
- předmět nájmu přestane být způsobilý k užívání za sjednaným účelem nebo nebudou zajištěny služby související s užíváním předmětu nájmu a pronajímatel nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 14 dnů od doručení písemné výzvy nájemce ke zjednání nápravy pronajímateli;
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem dle této smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 14 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele ke zjednání nápravy nájemci;
 - nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo ze zákona nebo bude déle než 1 měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh za náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce je ke dni skončení nájmu povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu dle článku VII. odst. 9 této smlouvy.
3. O předání a převzetí předmětu nájmu pronajímatelem sepíše smluvní strany písemný protokol.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany si jsou vědomi povinností a následků vyplývajících ze zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv ve znění pozdějších předpisů, kdy obě smluvní strany jsou ve smyslu tohoto zákona považovány za povinné osoby. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv, přičemž pro účely uveřejnění smlouvy nepovažují smluvní strany nic z obsahu této smlouvy ani z metadat k ní se vázících za vyloučené z uveřejnění.
3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran. Za písemnou smlouvu se pro tyto účely nepovažuje emailová komunikace.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) Směrnice Akademické rady AV ČR ze dne 14. 2. 2017, č. 2/2017, předchozímu povolení ze strany Akademie věd ČR, jako zřizovatele obou smluvních stran.
5. Tato Smlouva nabývá účinnosti posledním dnem splnění následujících podmínek:
 - udělení písemného souhlasu dozorčí rady pronajímatele s uzavřením smlouvy,
 - udělení písemného souhlasu dozorčí rady nájemce s uzavřením smlouvy; a
 - uveřejnění smlouvy v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel, a to do deseti pracovních dnů od uzavření Smlouvy.
6. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
7. Tato smlouva byla uzavřena ve dvou (2) vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, souhlasí s ním a na důkaz toho k ní připojují svoje podpisy.

V Praze dne __. __. 2024



Fyziologický ústav AV ČR, v.v.i.
MUDr. Jan Kopecký, DrSc., ředitel
Pronajímatel

V Praze dne __. __. 2024

Ústav experimentální medicíny AV ČR, v. v. i.
Ing. Miroslava Anděrová, CSc., ředitelka
Nájemce

Příloha č. 1 k Nájemní smlouvě ze dne __. __. _____

Situační náčrt předmětu nájmu

Seznam movitých věcí, které jsou součástí předmětu nájmu