Městská část Praha 1 se sídlem v Praze 1, Vodičkova 28, 115 68, IČ 00063410, zastoupená na základě zmocnění RMČ Praha 1, u04\_1023, zástupcem starosty Petrem Burgrem

dále uváděna jako *pronajímatel*

a

Výzkumný ústav bezpečnosti práce, příspěvková organizace

Zást.: Ing. Miloš Paleček

Sídlo: Jeruzalémská 1283/9, 110 00 Praha 1

IČ: 000 25 950

dále je uváděna *nájemce*

uzavírají na základě zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů tuto

**Smlouvu o nájmu nebytových prostor N-05/075**

1. **Předmět smlouvy**
2. Pronajímateli bylo Statutem hlavního města Prahy svěřeno hospodaření s domem č.p. 1283 v k.ú. Praha 1 – Nové Město, Jeruzalémská 9, jehož vlastníkem se ze zákona č. 172/1991 Sb. Stala obec hl. m. Praha. Následně na základě vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí (v souladu s §4, §5 odst. 1, §6 a §7 zákona č. 72/1994 Sb. Ve znění pozdějších předpisů) došlo ke změně vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek v domě a spoluvlastnictví společných částí domu, a tím se obec hl. m. Praha stala vlastníkem nebytového prostoru č. 1283/101 a spoluvlastníkem podílů id. 217770/33921 na společných částech domu.
3. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory o celkové výměře 2 117 m2 v 1. PP, 1. NP, 2. NP, 3. NP, 4. NP a 5. NP výše uvedeného domu.
4. Nájemce bude tyto prostory užívat jako kanceláře laboratoře a zázemí.
5. Pronájem se sjednává na dobu neurčitou.
6. **Nájemné**
7. Nájemné se stanoví dohodou smluvních stran ve výši xxxxxx-Kč/m2/rok, a to s účinností od data podpisu smlouvy.
8. Celková částka xxxxxxxxxxxxxxxxxxx,-Kč ročně je splatná v měsíčních splátkách do 15. Dne příslušného měsíce a to na účet pronajímatele číslo xxxxxxxxxxx, KS xxxxx, VS xxxxxxx, vedený u xxxxxxx. Za den splacení se považuje den připsání nájemného na účet pronajímatele.
9. Nájemce je povinen prokázat osobě, kterou určí pronajímatel, poukázanou platbu nájemného ke dni splatnosti.
10. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše nájemného se bude každoročně j 1. Lednu valorizovat (zvyšovat) procentuální hodnotou indexu cen ČSÚ 702 – Pronájem vlastních nemovitostí zveřejněného za předchozí kalendářní rok, a to počínaje datem 1. 1. 2006. Zvyšovat se bude vždy plná výše nájemného za předchozí období. Pokud bude hodnota tohoto indexu nižší než 100%, výše nájemného se nemění.
11. Při prodlení s placením uvedených částek zaplatí nájemce pronajímateli podle § 517 odst. 2 občanského zákoníku zákonné úroky z prodlení. Výše úroků z prodlení se řídí nařízením vlády č. 142/1994 Sb.
12. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli podstatné změny, týkající se osobních údajů, zejména změny adresy.
13. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby např. úklid společných prostor a jejich osvětlení, vodné stočné, otop apod. Zálohy na úhrady za služby jsou vyčísleny ve výpočtovém listě vystaveném pronajímatelem. Skutečná výše úhrad za služby se zaúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb dle platných právních předpisů.
14. **Povinnosti nájemce**
15. Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v rádném stavu na svůj náklad včetně případných výkladních skříní. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad veškeré běžné opravy a údržbu pronajatých prostor a je oprávněn vlastním nákladem provést úpravy nutné k provozování činnosti podle článku I. této smlouvy.
16. Nájemce je povinen zajisti nejméně třikrát týdně úklid společných prostor domu, přes které vedou jeho komunikace (chodba, schody dvůr apod.), popřípadě i vícekrát, pokud by znečištění vzniklo jeho provozem.
17. V případě, že by nájemce tyto své povinnosti řádně a včas neplnil, je pronajímatel oprávněn tyto práce nechat vykonat na účet nájemce.
18. Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat a ni odkládat materiál, zboří nebo nepotřebné věci ve společných prostorách domu ani na chodníku, dvorku apod.
19. Stavební úpravy pronajatých prostor může nájemce provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
20. **Další ujednání**
21. Nájemce se zavazuje používat pronajaté prostory v rozsahu a k účelu této smlouvy. Je povinen o pronajaté nebytové prostory řádně pečovat a dodržovat platné bezpečností, protipožární a hygienické předpisy.
22. Nájemce je dále povinen předem projednat s pronajímatele jakékoliv stavební úpravy a rovněž označení a reklamu své firmy v domě.
23. Nájemce není oprávněn přenechat k užívání předmětné nebytové prostory formou podnájmu či jakýmkoli jiným způsobem, jímž by převáděl právo k nájmu respektive užívání prostor na někoho jiného ne společně s někým jiným, bez předchozího souhlasu pronajímatele. Je povinen na žádost pronajímatele umožnit vstup do pronajatých prostor ke kontrole povinností vyplývajících z této smlouvy.
24. Nájemní vztah je vázán pouze na nájemce uvedeného v záhlaví smlouvy a nepřechází bez výslovného souhlasu pronajímatele, na právního nástupce nájemce. Jakýkoliv převod práv, týkající se nájmu je právě neúčinný.
25. Dojde-li ke změně vlastnictví k nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele vyplývajícího z této smlouvy.
26. V souladu se zákonem čís. 185/2001 Sb., o odpadech je nájemce povinen uzavřít smlouvu o odvozu a likvidaci odpadu, vzniklého v souvislosti s provozem předmětného nebytového prostoru.
27. Pronajímatel se zavazuje udržovat nemovitost uvedenou v čl. I. ve stavu, který nebude bránit užívání pronajatých prostor ke sjednanému účelu. Tato povinnost se nevztahuje na opravy a údržbu pronajatých nebytových prostor, pokud k nim není nutný zásah do ostatních částí nebo konstrukcí celého domu.
28. **Obecné ustanovení**
29. Ve věcech touto smlouvou neupravených se vztahy pronajímatele nájemce řídí obecně závaznými právními předpisy.
30. Veškeré změny nebo doplňky mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.
31. **Ukončení nájmu**
32. Ukončení nájmu může nastat dohodou smluvních stran, nebo výpovědí, jíž lhůta se počítá od prvého dne měsíce následujícího po jejím doručení a činí pro obě stran tři měsíce podle platných právních pojmů.
33. **Zvláštní ustanovení**
34. S ohledem na způsob vzniku nájemního vztahu, nebude předmět nájmu protokolárně předáván. Nájemce prohlašuje, že mu je předmět nájmu dobře znám a že plně vyhovuje sjednanému účelu nájmu.
35. **Závěrečné ustanovení**
36. Smlouva je sepsána na čtyřech stranách, ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a dvě pronajímatel a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu jejích účastníků.
37. Obě strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, je jim jasný a nemají vůči němu doplňků ani námitek. Dále strany prohlašují, že smlouva vyjadřuje jejich jasnou a svobodnou vůli, což potvrzují svými podpisy.

V Praze dne: 1. 8. 2005

Pronajímatel: Nájemce:

………………………………….. …………………………………………………….

Městská část Praha 1 Výzkumný ústav bezpečnosti práce

Petr Burgr Ing. Miloš Paleček

Zástupce starosty Jeruzalémská 9, Praha 1