

NÁJEMNÍ SMLOUVA – NEBYTOVÝ PROSTOR

uzavřená dle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“),
uzavřená mezi níže uvedenými smluvními stranami

I. Smluvní strany

Pronajímatel: Ústav fyziky plazmatu AV ČR, v. v. i.

sídlo: U Slovanky 2525/1a, Libeň, 18200 Praha 8

zastoupený: prof. RNDr. Radomír Pánek, Ph.D., ředitel

IČ: 61389021

bank. spojení: ČSOB a.s., č. účtu: 101256398/0300,

IBAN: CZ58 0300 0000 0001 3019 7294, SWIFT: CEKOCZPP

zapsaný: v Rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT ČR podle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích

Nájemce: Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.

sídlo: Na Slovance 1999/2, 182 00 Praha 8

zastoupený: RNDr. Michael Prouza, Ph.D., ředitel

IČ: 68378271

bank. spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č. účtu: 2106535627/2700,

IBAN: CZ31 2700 0000 0021 0653 5627, SWIFT: BACXCZPP

zapsaný: v Rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT ČR podle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích

II. Identifikace smluvních stran a právních vztahů

1. Pronajímatel jako veřejná výzkumná instituce je výlučným vlastníkem objektu na adrese U Slovanky 2525/1a, Praha 8 – Libeň, tedy vlastníkem budovy č.p. 2525/1a, umístěné na pozemku p.č. 4054/20, 4054/3, 4054/21, v kat. území Libeň, zapsané na LV 1490 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**budova pronajímatele**“).
2. Nájemce je veřejná výzkumná instituce zaměřená na základní a aplikovaný výzkum v oblasti fyziky.
3. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemce podléhají zejména úpravě ustanovení § 2 odst. 6 zákona č. 341/2005 Sb. o veřejných výzkumných institucích (vztahy mezi podnikateli) a dále pravidlům pro uzavírání nájemních smluv uvedeným ve Směrnici Akademické rady Akademie věd ČR č. 1 v platném znění.

III. Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání následující prostory ve 4. NP budovy pronajímatele: místnosti č. 408, 409, 410, 411 (každá o rozloze 11,5 m²), č. 412 (rozloha 12,5 m²), č. 413 (rozloha 30,7 m²), č. 414 a 415 (každá o rozloze 29,5 m²) a dále místnost č. 416 (rozloha 29,6 m²), celkem tedy 9 místností (dále jen „**předmětné prostory**“).
2. Celková výměra předmětných prostor je 177,8 m².
3. Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory do užívání a nájemce se zavazuje předmětné prostory užívat pouze v souladu s předmětem své činnosti jako veřejné výzkumné instituce, a v souladu s podmínkami popsány dále v této smlouvě.
4. Nájemce je oprávněn v rámci tohoto nájemního vztahu užívat společně s předmětnými prostory také sociální zařízení, kuchyňku a malou zasedací místnost (po on-line rezervaci) ve 4. NP budově

pronajímatele, a to vždy pouze k jejich běžnému účelu užívání a tak, aby nenarušoval činnost pronajímatele v budově pronajímatele.

5. Výslovně se stanoví, že nájemce je oprávněn předmětné prostory využívat jen jako kanceláře a není tak oprávněn předmětné prostory využívat pro jakékoliv hlučné práce ani pro jakékoliv skladování materiálu, a to zvláště nebezpečných látek, plynů apod. Porušení tohoto ustanovení se považuje za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem.

IV. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemné za nájem podle této smlouvy je stanoveno **měsíční sazbou ve výši 203,- Kč bez DPH za 1 m²** (dále jen „**nájemné**“).
2. Při stanovené výměře předmětných prostor je pak **nájemné** vyčísleno na částku **36.093,4 Kč měsíčně**, bez DPH.
3. Nájemce je dále vedle nájemného povinen pronajímateli platit **úhrady za služby** poskytované spolu s nájmem, tj. za vodné a stočné, topení/chlazení, el. energii, úklid společných prostor a odvoz odpadu. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce bude hradit uvedené služby **měsíční paušální platbou** vypočítanou ze sazby 46,- Kč bez DPH za 1 m² z předmětných prostor, tedy při sjednané výměře 177,8 m² se jedná o částku **ve výši 8.178,8 Kč** (dále jen „**úhrada za služby**“). Obě smluvní strany shodně konstatují, že toto ujednání o paušální úhradě za služby je dohodou učiněnou v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 67/2013 Sb.
4. Nájemné a úhrada za služby **v celkové výši 44.272,2 Kč bez DPH** jsou společně splatné měsíčně předem vždy do 10. dne každého měsíce, v němž má trvat nájemní vztah podle této smlouvy, a platí se na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vše, pokud pronajímatel nesdělí nájemci jinak. Pokud by v prvním kalendářním měsíci měl nájemní vztah sjednaný touto smlouvou kratší dobu trvání (tj. nepokrýval by celý kalendářní měsíc) uhradil by nájemce za první kalendářní měsíc nájemné a úhradu za služby ve výši a způsobem včas sděleným pronajímatelem, kdy částka bude poměrově odpovídat délce trvání nájemního vztahu v tomto prvním měsíci trvání nájemního vztahu podle této smlouvy.
5. Nájemné a úhrada za služby jsou vždy zaplacený dnem jejich připsání na účet pronajímatele.
6. K úhradě za nájemné i služby může být připočtena DPH v souladu s aktuálně platnými právní předpisy, nicméně pro účely této smlouvy se konstatuje, že v době uzavření smlouvy bylo v platnosti ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, podle nějž je nájemné osvobozeno od daně, což platí i pro služby poskytované spolu s nájmem.
7. Pronajímatel je na základě této smlouvy oprávněn jednou za kalendářní rok jednostranně zvýšit nájemné a/nebo úhradu za služby, a to pouze podle míry inflace za předcházející kalendářní rok vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen a úředně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Pronajímatel zvýší nájemné a /nebo úhradu za služby o tolik procent, kolik činí míra inflace vyjádřená v procentech za uplynulý kalendářní rok. Takto určená nová výše nájemného a /nebo úhrady za služby musí být nájemci písemně oznámena s tím, že účinky zvýšení nájemného a / nebo úhrady za služby nastanou od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení písemného oznámení o tomto zvýšení a nájemce je povinen platit nájemné a / nebo úhradu za služby v nově určené výši. K popsanému jednostrannému zvýšení plateb může dojít i kumulativně (součet jednotlivých možných zvýšení) za období několika kalendářních roků, v nichž ke zvyšování nedošlo.
8. V případě prodloužení nájemce s platbou nájemného a / nebo úhrady za služby je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

V. Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájem je sjednán od 1.9.2024 na dobu neurčitou. Nájem nezačne dříve než ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Nájem je možno ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí danou jednou ze smluvních stran podle zásad sjednaných touto smlouvou. Touto smlouvou stanovená výpovědní doba

vždy běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi a končí posledním dnem příslušného měsíce. Bez výpovědní doby mohou smluvní strany vypovědět nájem pouze tehdy, pokud to připouští příslušná ustanovení občanského zákoníku (např. §§ 2227, 2228, rovněž i 2291).

3. Pronajímatel a nájemce mohou vypovědět tuto smlouvu (jako celek) s tříměsíční výpovědní dobou, a to i bez udání důvodu.
4. Pronajímatel je dále oprávněn dát částečnou výpověď nájmu podle této smlouvy, a to s tříměsíční výpovědní dobou. Taková částečná výpověď nájmu znamená, že pronajímatel ukončí po uběhnutí výpovědní doby nájem jedné, nebo více přesně určených místností z pronajímaných prostor dle čl. III. odst. 1. této smlouvy. Uvedená částečná výpověď musí být řádně odůvodněna, a to potřebou užívat dané místnosti pro vlastní pracovní účely.
5. Nájemce je rovněž oprávněn dát částečnou výpověď nájmu podle této smlouvy, a to s tříměsíční výpovědní dobou. Taková částečná výpověď nájmu znamená, že nájemce ukončí po uběhnutí výpovědní doby nájem jedné, nebo více přesně určených místností z pronajímaných prostor dle čl. III. odst. 1. této smlouvy. Uvedená částečná výpověď nemusí být odůvodněna.
6. Pokud dojde k částečné výpovědi podle předcházejících dvou odstavců, pak zároveň po skončení výpovědní doby dojde k úpravě sjednaného nájemného a sjednané úhrady za služby tak, aby odpovídaly nové výměře pronajímaných předmětných prostor, pokud se smluvní strany výslovně nedohodnou jinak.
7. Při skončení nájmu podle této smlouvy je nájemce povinen předmětný prostor, nebo jeho příslušnou část (odst. 4. a 5. tohoto článku), vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, pokud se strany výslovně nedohodnou jinak. V případě prodlení nájemce s odevzdáním předmětného prostoru, nebo jeho příslušné části, pronajímateli je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení a k tomu je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce vystěhovat a uskladnit veškerý majetek nájemce z předmětného prostoru a vyúčtovat nájemci takto pronajímateli vzniklé náklady.
8. Při skončení nájmu podle této smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli předmětný prostor, nebo jeho příslušnou část, ve stavu, ve kterém je od pronajímatele převzal ke dni vzniku nájmu, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen nejpozději ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy odevzdat nájemci předmětný prostor ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu užívání a zároveň odevzdat nájemci příslušné klíče a čipy, a to i pro možnost vstupu do budovy pronajímatele.
2. Pronajímatel je povinen zajistit podmínky pro řádný a nerušený výkon práva nájmu po celou dobu nájemního vztahu. Za rušení výkonu práva nájmu se nepovažuje běžná pracovní činnost pronajímatele.
3. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci běžnou údržbu předmětných prostor. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli potřebu oprav i běžné údržby, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav.
4. Nájemce není oprávněn bez výslovného a písemného souhlasu pronajímatele provádět v předmětných prostorech jakékoliv její stavební nebo jiné úpravy či změny, a to ani vyměňovat zámky ve dveřích. Porušení tohoto ustanovení se považuje za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmětné prostory do podnájmu, a to ani bezúplatně. Porušení tohoto ustanovení se považuje za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem.
6. Nájemce si eventuálně sám a zcela na své náklady a podle svého uvážení zajistí elektronické či jiné zabezpečení a pojištění předmětných prostor, jakož i veškerého zařízení a technologií v nich umístěných s tím, že způsob zabezpečení je povinen projednat s pronajímatelem tak, aby zabezpečení bylo koordinováno s jiným zabezpečením v budově pronajímatele, a nedošlo tak k rušení jiného zabezpečení pronajímatele. Odpovědnost za koordinaci zabezpečení nese nájemce, ale jen pokud mu pronajímatel poskytne veškerou potřebnou součinnost.

7. Nájemce má v případě poškození předmětných prostor z důvodů na straně pronajímatele nebo z důvodu vyšší moci nebo jiného obdobného omezení v užívání předmětných prostor právo na přiměřenou slevu z nájemného.
8. Nájemce se zavazuje aktivně dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární a jiné právní předpisy, jakož i předpisy o bezpečnosti práce při činnosti v předmětném prostoru.
9. Nájemce se zavazuje neprovozovat v předmětném prostoru činnost, která by narušovala dobré mravy, nebo obtěžovala pronajímatele či jeho okolí nad míru obvyklou. Pokud nájemce nezjedná nápravu ani po písemné výzvě pronajímatele, aby předmětné prostory užíval řádně, považuje se porušení tohoto ustanovení za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem.
10. Nájemce je oprávněn vstupovat do budovy v době pracovního volna a v čase mezi 22. hodinou a 6. hodinou pouze s písemným souhlasem příslušného zástupce pronajímatele.
11. Nájemce je povinen umožnit přístup zástupců pronajímatele do předmětného prostoru za účelem kontroly jejich stavu, a to v obvyklé provozní době, v případě naléhavé potřeby i mimo provozní dobu. Za tímto účelem musí nájemce, pokud na vlastní náklady vymění zámky ve dveřích, předávat v zapečetěném obalu pronajímateli klíče od veškerých dveří v předmětných prostorech a pronajímatel smí pečeti porušit v uvedených případech naléhavé potřeby.

VII. Závěrečná ustanovení

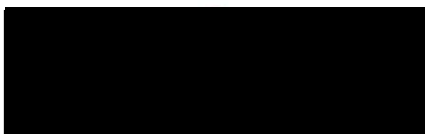
1. Je-li, nebo stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy v jakémkoli směru nezákonným, neplatným či nevykonatelným, zákonnost a vykonatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy tím nebude dotčena ani oslabena. Smluvní strany se zavazují, že jakékoli takové nezákonné, neplatné nebo nevykonatelné ustanovení nahradí novým, které bude nezákonnému, neplatnému či nevykonatelnému ustanovení svým významem co nejblíže.
2. Smluvní strany se zavazují veškeré spory vzniklé z této smlouvy primárně řešit smírnou cestou, a to i případně osobním jednáním jednatelů/ředitelů obou smluvních stran.
3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat jen na základě písemných, číslovaných a oprávněnými zástupci obou smluvních stran podepsaných dodatků k této smlouvě, které se stanou nedílnou součástí této smlouvy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o Registru smluv (zákon o Registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci Registru smluv Ministerstva vnitra k uveřejnění bez zbytečného odkladu. Smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k užití a zveřejnění jejího obsahu bez dalších podmínek.
6. Smluvní strany tímto prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že ji uzavírají podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:



.....
Ústav fyziky plazmatu AV ČR, v. v. i.
prof. RNDr. Radomír Pánek, Ph.D. ředitel

.....
Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.
RNDr. Michael Prouza, Ph.D., ředitel