**Nájemní smlouva**

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)

**Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i.**

sídlo: Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4

IČO: 683 78 050

DIČ: CZ68378050

zastoupen: RNDr. Petrem Dráberem, DrSc., ředitelem

zapsán v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Ústav organické chemie a biochemie AV ČR, v. v. i.**

sídlo: Flemingovo nám. 2, 166 10 Praha 6

IČO: 613 88 963

DIČ: CZ61388963

zastoupen: xxx, CSc., ředitelem

zapsán v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

(dále jen „**nájemce**“)

(společně pak „**smluvní strany**“)

Pronajímatel i nájemce jsou veřejnými výzkumnými institucemi, jejichž zřizovatelem je Akademie věd ČR. Vzhledem k tomu, že pronajímatel je vlastníkem budovy Fb – zvěřince na adrese Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4a nájemce má zájem tyto nebytové prostory pronajímatele využívat pro laboratorní účely k plnění svého předmětu činnosti, tj. k základnímu výzkumu*,* dohodly se smluvní strany na uzavření této smlouvy, níže uvedeného znění:

**I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem **budovy Fb** sloužící jako **zvěřinec** a nacházející se na pozemku p.č. 390/74, k.ú. Libuš, zapsané na LV č. 1571 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a pozemku p.č. 804/118, k.ú. Kunratice, zapsané na LV č. 4126 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**nemovitost**“). Nemovitost je umístěna na adrese Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4.
2. Pronajímatel přenechává k dočasnému užívání nájemci nebytové prostory v nemovitosti specifikované v odst. 1.1. této smlouvy (dále jen „**nebytové prostory**“), a to konkrétně:

- **místnost č. 0.08 o rozloze 9,52 m2**

- **místnost č. 0.09 o rozloze 7,31 m2**

- **místnost č. 0.10 o rozloze 35,87 m2**

- **místnost č. 0.11 o rozloze 16,40 m2**

- **místnost č. 0.11a o rozloze 13,80 m2**

- **místnost č. 0.29a o rozloze 4,4 m2**

(uvedené místnosti o rozloze 87,3 m2 dále jen „**Připravené prostory**“)

**- místnost č. 0.12 o rozloze 11,97 m2**

**- místnost č. 0.13 o rozloze 14,84 m2**

**- místnost č. 0.14 o rozloze 31,07 m2**

**- místnost č. 0.15 o rozloze 33,93 m2**

**- místnost č. 0.16 o rozloze 6,70 m2**

**- místnost č. 0.17 o rozloze 10,74 m2**

(uvedené místnosti o rozloze 109,25 m2 dále jen „**Rekonstruované prostory**“)

**Celková rozloha pronajímaných nebytových prostor je 196,55 m2.**

Umístění všech pronajímaných nebytových prostor v budově Fb pronajímatele je vyznačeno v plánech, které jsou nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

1. Mimo předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat přiměřeně také společné prostory patřící k výše uvedeným pronajatým nebytovým prostorám, konkrétně sociální zařízení a chodby*.* Ostatní společné prostory náležející k nemovitosti nájemce využívat nesmí. Nájemce je oprávněn využívat veškeré vybavení, které je umístěno ve výše uvedených nebytových prostorech. Úhrada za užívání tohoto vybavení je již zahrnuta v nájemném dle čl. IV. této smlouvy.
2. Nájemce se za užívání předmětu nájmu zavazuje platit pronajímateli nájemné.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v souladu s jejich stavebním určením a předmětem činnosti nájemce.
4. Smluvní strany se dohodly, že část prostor (Rekonstruované prostory) bude třeba podrobit rekonstrukci (dále jen „Rekonstrukce“), aby mohly být řádně užívány nájemcem za účelem uvedeným v této smlouvě. Rekonstrukci zajistí pronajímatel dle požadavků nájemce a po dohodě s ním. Pronajímatel zároveň uhradí náklady spojené s Rekonstrukcí a bude vlastníkem vzniklého technického zhodnocení, které bude odepisovat. Smluvní strany sjednávají, že hodnota Rekonstrukce nepřesáhne částku 250.000 Kč bez DPH. Smluvní strany se dohodly, že po dokončení Rekonstrukce uzavřou dodatek k této smlouvě, ve kterém bude roční nájemné hrazené nájemcem dle této smlouvy navýšeno o náklady vynaložené Pronajímatelem na Rekonstrukci s tím, že navýšení bude adekvátně promítnuto do nájemného po dobu trvání nájmu dle této smlouvy.

**II.**

**Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání výhradně za účelem výkonu předmětu své činnosti, tj. zejména k laboratorním účelům při provádění základního výzkumu a používání pokusných zvířat.
2. Nájemce je oprávněn umístit reklamu či informační cedule upozorňující na jeho činnost pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a pouze na místech, které k tomuto účelu pronajímatel v nebytových prostorách určí.

**III.**

**Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2025 do 31.12.2028.
2. Pronajímatel předá nájemci Připravené prostory bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy. O tomto předání bude mezi smluvními stranami podepsán předávací protokol, podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Okamžikem podpisu předávacího protokolu přechází na nájemce odpovědnost za škodu způsobenou v pronajatých Připravených prostorách a na tam umístěném movitém zařízení (vybavení), které nájemce v rámci sjednaného nájmu užívá.
3. Rekonstruované prostory budou pronajímatelem předány nájemci po dokončení Rekonstrukce, jakmile budou tyto prostory plně připraveny k převzetí a řádnému užívání nájemcem. O tomto předání bude mezi smluvními stranami podepsán předávací protokol, podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Okamžikem podpisu předávacího protokolu přechází na nájemce odpovědnost za škodu způsobenou v pronajatých Rekonstruovaných prostorách a na tam umístěném movitém zařízení (vybavení), které nájemce v rámci sjednaného nájmu užívá. Do doby podpisu předávacího protokolu nebude nájemce oprávněn do Rekonstruovaných prostor vstupovat, s výjimkou vstupů nutných k dohodnutí detailů Rekonstrukce, a tehdy pouze za přítomnosti odpovědného zaměstnance pronajímatele.
4. Smluvní strany podpisem této smlouvy výslovně sjednávají a prohlašují, že si předmět nájmu prohlédly a že je způsobilý pro užívání ke sjednanému účelu (ve vztahu k Rekonstruovaným prostorám za předpokladu, že pronajímatel zajistí provedení Rekonstrukce dle této smlouvy)*.*

**IV.**

**Nájemné a platby s nájmem související**

1. Nájem byl dohodou smluvních stran sjednán v celkové výši **590.441,19** Kč/rok.

**Předmět nájmu Cena (Kč) DPH (Kč) Cena vč. DPH (Kč)**

Nájemné prostory celkem 544.836,60 0 544.836,60

Nájemné Připravené prostory 241.995,60 0 241.995,60

Nájemné Rekonstruované prostory 302.841 0 302.841

Nájemné vybavení

Připravených prostor – DDHM 45.604,59 9.576,96 55.181,55

K nájemnému musí být připočtena DPH ve výši dle právních předpisů platných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Nájemné za nemovité věci (nebytové prostory) je v souladu s § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“), od daně osvobozeno. Pokud bude zákon o DPH v době uskutečnění zdanitelného plnění změněn, bude pronajímatel povinen připočíst k dohodnutému nájemnému daň z přidané hodnoty v procentní sazbě odpovídající zákonné úpravě zákona o DPH k datu uskutečnění zdanitelného plnění.

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel poskytne nájemci slevu na nájemném ve výši 50% z nájemného Rekonstruovaných prostor po dobu, kdy bude probíhat Rekonstrukce. Sleva na nájemném bude zohledněna v ročním vyúčtování nájemného dle počtu měsíců, ve kterých Rekonstrukce probíhala.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že v nájemném dle čl. 4.1. výše není zahrnuto nájemné za vybavení Rekonstruovaných prostor. Nájemné za vybavení Rekonstruovaných prostor bude smluvními stranami sjednáno v dodatku k této smlouvě, který smluvní strany podepíší po dokončení Rekonstrukce.
3. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok (tj. poprvé za rok 2025), vyhlášenou ČSÚ. Navýšení o inflaci bude vždy vypočítáváno z poslední výše nájemného dle této smlouvy. Pronajímatel oznámí nájemci uplatnění inflace do 30. 6. příslušného kalendářního roku. Nájemné za příslušný kalendářní rok bude po oznámení o uplatnění inflace pronajímatelem navýšeno od 1. 7. daného roku, přičemž toto navýšení bude zohledněno ve faktuře vystavené pronajímatelem na konci roku, jak je uvedeno v odst. 4.5 této smlouvy.
4. Úhrada nájemného bude nájemcem provedena na bankovní účet pronajímatele uvedený na příslušné faktuře (daňovém dokladu), vystavené k 31. prosinci příslušného roku nájmu, se splatností 21 dnů ode dne jejího doručení nájemci.
5. Faktura se pro účely této smlouvy považuje za uhrazenou okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Námitky proti údajům uvedeným na faktuře může nájemce uplatnit do konce lhůty její splatnosti s tím, že ji odešle zpět pronajímateli s uvedením výhrad. Okamžikem odeslání námitek se přerušuje lhůta splatnosti. Nová lhůta splatnosti počíná běžet okamžikem doručení nové či opravené faktury nájemci. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti účetního a daňového dokladu ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a obchodní listiny ve smyslu § 435 Občanského zákoníku. Na faktuře musí být dále uveden název této smlouvy, její číslo a identifikační údaje obou smluvních stran.
6. Pro případ prodlení nájemce s úhradou řádně vystavené a doručené faktury se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
7. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci po celou dobu trvání nájmu dodávku elektrické energie, vytápění užívaných nebytových prostor, dodávku teplé a studené vody, telefonní spojení, připojení na kanalizaci, odvoz komunálního odpadu a možnost odvozu ostatních odpadů, které nebudou komunálním odpadem. Výše uvedené služby budou hrazeny poskytovatelům služeb pronajímatelem a pronajímatel je bude přefakturovávat nájemci podle níže uvedených kritérií.
* Elektrická energie: V poměru užívaných ploch nebytových prostor k nákladům spojeným s celkovou spotřebou el. energie v nemovitosti, ledaže budou pro pronajímané nebytové prostory nainstalovány samostatné elektroměry, a v takovém případě bude pronajímatel přefakturovávat nájemci skutečně naměřenou spotřebu na příslušných elektroměrech.
* Teplo: V poměru užívaných ploch nebytových prostor k nákladům spojeným s vytápěním nemovitosti.
* Vodné a stočné: V poměru přepočteného počtu zaměstnanců nájemce\*) k nákladům na vodné a stočné, ledaže budou v budoucnu nainstalovány v prostorách samostatné vodoměry pro pronajímané nebytové prostory, v takovém případě bude pronajímatel přefakturovávat nájemci skutečně naměřenou spotřebu na příslušných elektroměrech. Pokud nebudou nainstalovány samostatné vodoměry, avšak činnost nájemce v nebytových prostorech bude spočívat v nestandardně vysokých odběrech vody, zavazuje se nájemce uzavřít s pronajímatelem dodatek k této smlouvě, kterým se sjedná adekvátní paušální částka za vodné a stočné.
* Úklid a použití sociálních zařízení: V poměru přepočteného počtu zaměstnanců nájemce\*) k nákladům spojeným s úklidem sociálního zařízení a  nákladům na hygienické potřeby**.**
* Komunální odpady: V poměru přepočteného počtu zaměstnanců nájemce\*) k nákladům na odvoz komunálního odpadu.
* Telekomunikační poplatky: Ve skutečné výši na základě registrace počtu impulsů tarifikačním zařízením ústředny pronajímatele.

\*) rozumí se poměr mezi přepočteným stavem zaměstnanců nájemce v nemovitosti pronajímatele a součtem přepočteného stavu zaměstnanců nájemce v nemovitosti pronajímatele a přepočteného stavu zaměstnanců pronajímatele v nemovitosti.

Úhradu nákladů za energie a služby dle tohoto odstavce provede nájemce na účet pronajímatele uvedený na příslušné faktuře (daňovém dokladu) vystavovaném k datu 31. prosince příslušného roku nájmu se splatností 21 dní ode dne jejího vystavení.

Pronajímatel je povinen nájemci na základě jeho žádosti doložit náklady nájemce na přefakturované výši ceny za energie a služby.

1. Smluvní strany se dohodly, že náklady za energie a služby týkající se Rekonstruovaných prostor budou nájemcem hrazeny až po dokončení Rekonstrukce a předání těchto prostor nájemci. Tato skutečnost bude pronajímatelem zohledněna v ročním vyúčtování nájemného.
2. Úklid nebytových prostor zajišťuje nájemce na své náklady bez účasti pronajímatele.
3. Vybavení nebytových prostor hasicími přístroji v počtu a složení odpovídajícím způsobu použití nebytových prostor si zajišťuje a hradí pronajímatel.
4. Nájemce jako původce veškerého odpadu, který produkuje, je povinen s ním nakládat v souladu s platnými právními předpisy, zejména pak v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Případné škody a postihy související s nedodržením tohoto ustanovení jdou k tíži nájemce v plném rozsahu.

**V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s podmínkami této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu trvání této smlouvy se zdržet veškerých zásahů do předmětu nájmu, které by nájemci znemožnily předmět nájmu řádně užívat (s výjimkou zásahů nutných k provedení Rekonstrukce dle této smlouvy). Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou Připravené prostory ve stavu, v jakém se nacházejí a v jakém je doposud užíval a užívá a nájemce prohlašuje, že Připravené prostory jsou způsobilé k užívání dle této smlouvy. Pokud jde o Rekonstruované prostory, pronajímatel se zavazuje zajistit jejich Rekonstrukci dle požadavků nájemce, aby mohly být co nejdříve předány nájemci k užívání v souladu s touto smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, přičemž si bude počínat tak, aby zabránil vzniku škod a byly dodržovány veškeré obecně závazné předpisy požární ochrany, ochrany zdraví při práci, předpisy o ochraně životního prostředí, jakož i další obecně platné právní předpisy. Dále se zavazuje dodržovat veškerá opatření stanovená pronajímatelem, zejména pak platné požární a poplachové směrnice a provozní řád nemovitosti, s nimiž byl před podpisem této smlouvy podrobně seznámen. O absolvování školení BOZP a PO pro všechny své zaměstnance vykonávající práci v nebytových prostorech je nájemce povinen vyhotovit potvrzení, podepsané jednotlivými dotčenými zaměstnanci. Toto potvrzení předá pronajímateli.
3. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dále podnajmout, či přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Rovněž není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy či změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že pronajímatel udělí nájemci souhlas s prováděním stavebních úprav či změn, uzavře současně s nájemcem dohodu o způsobu vypořádání technického zhodnocení předmětu nájmu při ukončení nájmu; současně vystaví nájemci souhlas s odpisováním technického zhodnocení provedeného na majetku pronajímatele.
4. Pronajímatel není povinen souhlas dle odst. 5.3. této smlouvy udělit.
5. Nájemce je oprávněn v nebytových prostorách provést na své náklady stavební, technologické a jiné změny včetně umístění dalších přístrojů, popř. změny a doplňky výbavy a opravy, které považuje v rámci své činnosti za nezbytné, nevyžadují-li tyto změny žádné zásahy do statiky nemovitosti, nedotýkají-li se žádného elektrického či telekomunikačního vedení apod. a zachovají charakter nemovitosti a nebytových prostor, zejména její vnější podobu. Před provedením změn uvedených v tomto odstavci je nájemce povinen vyžádat si písemný souhlas pronajímatele, kterému musí být předložen příslušný plán změny. Pronajímatel udělí svůj souhlas vždy, nevyplývá-li z požadovaných úprav žádné riziko. Souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu. Při skončení této smlouvy a vrácení nebytových prostor pronajímateli budou veškeré provedené úpravy vráceny nájemcem na jeho náklady do původního stavu, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak. Veškeré požadované úpravy musí být v souladu se všemi platnými obecně závaznými právními předpisy. Veškeré nebezpečí, rizika a náklady spojené s přípravou a provedením požadovaných změn a oprav nese nájemce. Nájemce je povinen obstarat veškeré vyžadovaná úřední povolení, nezbytná pro realizaci požadovaných úprav. Po dokončení prací musí být pronajímateli předloženy revizní zprávy.
6. Nájemce je povinen umožnit zástupci pronajímatele v obvyklé pracovní době vstup
do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a dodržování účelu jeho užívání. V případě naléhavé potřeby vstup do předmětu nájmu umožní i mimo pracovní dobu. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby mohou do nebytových prostor vstoupit ve zcela výjimečných případech i mimo běžnou pracovní dobu a bez doprovodu osoby oprávněné jednat za nájemce, jestliže to vyžaduje nastalá mimořádná situace/událost, např. havarijní stav nebo hrozící škoda na majetku pronajímatele či nájemce. Pronajímatel o tomto vstupu vyrozumí nájemce bez zbytečného odkladu po tomto vstupu, nebylo-li možné nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k nebytovým prostorám a že nájemce není oprávněn provést výměnu zámků ve dveřích.
7. V případě, že ze strany pronajímatele bude nezbytné provést stavební, či jiné práce, které by mohly nepříznivě ovlivnit nerušené užívání předmětu nájmu a jejichž nutnost nebyla ke dni uzavření této smlouvy pronajímateli známa, zavazují se smluvní strany poskytnout si veškerou potřebnou součinnost a takové práce provádět ve vzájemně odsouhlaseném termínu.
8. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou způsobí na předmětu nájmu sám, případně osoby s ním spolupracující, nebo jiné osoby, kterým nájemce umožní do předmětu nájmu přístup, nebo jeho užívání. Případnou takto vzniklou škodu, je nájemce povinen pronajímateli bez zbytečného odkladu nahradit, a to v plné výši. Nájemce též pronajímateli odpovídá za škodu způsobenou pronajímateli činností nájemce v nebytových prostorech, včetně škody způsobené případným porušením odst. 5.16 této smlouvy a včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v nebytových prostorách v souvislosti s provozováním činnosti nájemce nebo s jeho vědomím.
9. Pronajímatel prohlašuje, že jsou nemovité prostory řádně pojištěny. Nájemce je srozuměn s tím, že pojištění se nevztahuje na majetek ve vlastnictví nájemce, který do nebytových prostor vnese.
10. Nájemce je dále povinen neprodleně informovat pronajímatele o vzniku jakékoliv škody v prostorách předmětu nájmu – telefonicky na linku xxx a současně písemným oznámením na elektronickou adresu xxx
11. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady veškerá případná rozhodnutí, závazná stanoviska, povolení a jiná vyjádření příslušných orgánů a úřadů, nezbytná pro sjednaný účel užití předmětu nájmu a tyto na vyžádání předložit pronajímateli k nahlédnutí. V případě, že bude pronajímateli uložena sankce, resp. pokuta příslušným orgánem nebo úřadem v důsledku porušení tohoto závazku nájemce, je nájemce povinen takto vzniklou škodu pronajímateli nahradit.
12. Nájemce nese náklady na běžnou údržbu předmětu nájmu. Běžnou údržbou se rozumí udržování a čištění předmětu nájmu včetně zařízení a vybavení předmětu nájmu, které se obvykle při užívání provádí. Jedná se zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení předmětu nájmu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předaných zařizovacích předmětů. Smluvní strany dále sjednávají, že pro účely této smlouvy se obdobně použije vymezení běžné údržby podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. (který je jinak obecně využíván jen ve vztahu k pronájmu bytu), ale s tím, že se nepoužijí limity použité v § 5 a v § 6, ale namísto limitu uvedeného v § 5 se použije limit 15.000 Kč a namísto limitu uvedeného v § 6 se použije limit 500 Kč / m2.
13. 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.
14. Nájemce je povinen zajistit u svých zaměstnanců dodržování zákazu požívání alkoholických nápojů a užívání omamných látek v areálu sídla pronajímatele a v nebytových prostorách. Osoby pod vlivem těchto látek mají do areálu a do pronajatých nebytových prostor vstup zakázán.
15. Nájemce je povinen zajistit u svých zaměstnanců dodržování zákazu kouření v areálu sídla pronajímatele a nebytových prostorách, s výjimkou míst k tomu určených.
16. Nájemce je povinen dodržovat zoohygienická opatření k zamezení vniknutí volně žijících hlodavců do budovy a propuknutí nákazy u zvířat pronajímatele. V tomto smyslu jsou zaměstnanci a návštěvy nájemce povinni řídit se pokyny vedení zvěřince Krč.
17. Pronajímatel přenechává nájemci v Připravených prostorách stávající telefonní linku č. xxx a v Rekonstruovaných prostorách bude mít linku xxx

**VI.**

**Zánik nájmu, výpověď**

* 1. Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran, podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
	2. Smlouva může být ukončena rovněž výpovědí některou ze smluvních stran s výpovědní dobou jednoho (1) měsíce ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně z níže uvedených důvodů:

6.2.1. Pronajímatelem pokud:

1. nájemce užívá i přes písemnou výzvu k nápravě předmět nájmu v rozporu s ustanovením této smlouvy, nebo
2. nájemce je o více než 30 dní v prodlení s placením nájemného a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné 10denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě, nebo
3. nájemce přenechá předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo
4. nájemce provádí stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo
5. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání řádnému užívání předmětu nájmu,
6. soud rozhodne o úpadku nájemce dle § 136 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon;
7. nájemce vstoupí do likvidace.

6.2.2. Nájemcem pokud:

1. nájemce pozbyde oprávnění k provozování činnosti, pro jejíž výkon si předmět nájmu pronajal, nebo
2. předmět nájmu se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý pro sjednaný účel
a pronajímatel ani po písemné výzvě nezjedná do 40 dnů nápravu, nebo
3. pronajímatel neplní povinnosti stanovené touto smlouvou, a tento závadný stav neodstraní ani do 40 dnů od písemné výzvy nájemce, nebo
4. předmět nájmu nebude bez zavinění nájemce nadále splňovat požadavky pro činnost nájemce, tj. pro laboratorní účely v rámci základního výzkumu,
5. soud rozhodne o úpadku pronajímatele dle § 136 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon;
6. pronajímatel vstoupí do likvidace.
	1. Kterákoliv ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět také bez uvedení důvodu, a to s výpovědní dobou 6 měsíců. Výpovědní doba v takovém případě začne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že smlouvu dle tohoto odstavce vypoví nájemce, se však nájemce zavazuje uhradit pronajímateli částku, o kterou se dodatkem k této smlouvě ve smyslu I. odst. 1.6 této smlouvy navýší nájemné v důsledku Rekonstrukce, a to za všechny zbývající měsíce do 31. 12. 2028, vzhledem k tomu, že pronajímatel Rekonstrukci zajistil pro nájemce za předpokladu, že nájemní smlouva bude trvat po určitou dobu a pokud dojde k jejímu předčasnému ukončení, vznikne tím pronajímateli újma.
	2. Smluvní strany nejsou oprávněny požadovat přiměřené odstupné ve smyslu ust. § 2223 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zák. č. 89/2012 Sb.“).

**VII.**

**Ostatní ujednání**

* 1. Po ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a odevzdat jej pronajímateli. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán smluvními stranami předávací protokol.
	2. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pětset korun českých) za každý i započatý den prodlení s řádným vyklizením a odevzdáním předmětu nájmu.
	3. Nájemce předá ke dni ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy předmět nájmu zpět pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak.
	4. V případě, že tuto svou povinnost nájemce nesplní ani do 14 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uskladnit na náklady nájemce, s čímž nájemce podpisem této smlouvy vyjadřuje svůj souhlas.

* 1. 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 uložení zásilky u oprávněného provozovatele poštovních služeb. V případě doručování prostřednictvím elektronické pošty nebo datové schránky se má za to, že odeslaná zpráva byla doručena v den odeslání.

**VIII.**

**Závěrečná ujednání**

* 1. 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.
	2. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, takto označenými a číslovanými vzestupnou řadou, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. 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.
	3. Smluvní strany jsou v souladu s ust. § 2 odst. 1 písm. e) zák. 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, subjektem povinným uveřejňovat uzavřené soukromoprávní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že splnění této povinnosti v zákonem stanovené lhůtě zajistí pronajímatel.
	4. Tato smlouva nabývá platnosti jeho uzavřením, tzn. dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti pak nabývá dnem zveřejnění v registru smluv. Oznámení o splnění povinnosti, včetně kopie potvrzení o zveřejnění této smlouvy, jakož i případných navazujících právních dokumentů, bude nájemci zasláno na elektronickou adresu xxx nejpozději do pěti (5) pracovních dní od uveřejnění v registru smluv.
	5. Smluvní strany prohlašují, že v souladu s ust. § 19 odst. 1 písm. b) zák. č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění, byl s uzavřením této smlouvy vydán předchozí souhlas dozorčích rad obou smluvních partnerů.
	6. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že si smlouvu řádně zvážily, její celý text přečetly a pochopily a že ji uzavírají o své vůli. Rovněž prohlašují, že tato smlouva představuje úplnou dohodu mezi nimi ohledně předmětu smlouvy a nechybí jí jakákoli náležitost, kterou by některá ze smluvních stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této smlouvy.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Plán rozmístění pronajímaných prostor

Příloha č. 2 – Přehled vybavení pronajímaných prostor

Pronajímatel: Nájemce:

V Praze dne … V Praze dne …

*……………………………. ………………………………*

RNDr. Petr Dráber, DrSc. xxx, CSc.

ředitel ředitel