

# Nájemní smlouva č. 010-N/2025

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění  
(dále jen „Občanský zákoník“)

mezi:

**Archeologický ústav AV ČR, v. v. i.,**

se sídlem: Čechyňská 363/19, 602 00 Brno

IČ: 680 81 758, DIČ: CZ 68081758

bankovní spojení: ČSOB, a. s., č. účtu: 240602780/0300

zastoupena Mgr. Balázsem Komoróczyem, Ph.D., ředitelem

zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT ČR

(dále jen „Pronajímatel“)

a

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

se sídlem Národní 10009/3, 110 00 Praha 1

IČ: 604 57 856, DIČ: CZ60457856

bankovní spojení: Komerční banka, a. s., č. účtu: 123-246450247/0100

zastoupena Ing. Tomášem Wenclem, MBA, ředitelem

zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT ČR

(dále jen „Nájemce“)

(dále jednotlivě nebo společně také jen jako „Smluvní strana“ nebo „Smluvní strany“)

Pronajímatel a Nájemce jsou veřejnými výzkumnými institucemi, jejichž zřizovatelem je Akademie věd České republiky. Vzhledem k tomu, že Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 331 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1739 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba – budova č. p. 363, na adrese Čechyňská 363/19, 602 00 Brno, a Nájemce má zájem v objektu využívat další prostory pro naplnění své činnosti, uzavírají Smluvní strany níže uvedeného dne, měsíce a roku, tuto

## Nájemní smlouvu

(dále jen „Smlouva“),

která plně nahrazuje Smlouvu o nájmu kancelářských prostor č. 020-N/15 uzavřenou mezi Smluvními stranami dne 28. 12. 2015 a Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu kancelářských prostor č. 020-N/15 uzavřeného dne 8. 12. 2022 uzavřeného mezi Smluvními stranami.

## Čl. I.

### Předmět a účel nájmu

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti zapsané na LV č. 8430 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, pro k.ú. Trnitá, obec Brno. Jedná se o pozemek par. č. 331 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1739 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba – budova č. p 363, na adrese Čechyňská 363/19, 602 00 Brno.

- 1.2. Předmět smlouvy splňuje definici výzkumné organizace a výzkumné infrastruktury a je v souladu s vymezením hlavní činnosti Nájemce podle zřizovací listiny, včetně podpůrných a režijních činností.
- 1.3. Pronajímatel pronajímá Nájemci prostory v budově specifikované v odst. 1.1. tohoto článku - kancelář č. 234 o celkové výměře podlahové plochy 18 m<sup>2</sup> (dále jen „**Předmět nájmu**“), které jsou dále přesně specifikovány v Příloze č. 1 této Smlouvy – Plánek předmětu nájmu.
- 1.4. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je zcela způsobilý k využívání dle účelu této Smlouvy.
- 1.5. Nájemce si Předmět nájmu pronajímá za účelem kancelářské činnosti.
- 1.6. Pronajímatel na základě této Smlouvy přenechává Nájemci Předmět nájmu a Nájemce se zavazuje za něj hradit nájemné sjednané níže.
- 1.7. Nájemce je dále na základě této Smlouvy oprávněn, po předchozí dohodě Pronajímatelem, využívat pro potřeby pořádání akcí (např. vzdělávací kurzy, prezentační a protokolární akce, semináře a konference) nekomerční povahy, které souvisejí s činností Akademie věd ČR a jí zřizovaných pracovišť (dále jen „**Akce**“), velký přednáškový sál, malý sál a terasu (dále jen „**Konferenční prostory**“), které jsou specifikovány v Příloze č. 1. Pronajímatel se zavazuje pod dobu konání Akcí zajistit vybavení Konferenčních prostor výpočetní technikou pro prezentaci a její přiměřenou obsluhu.
- 1.8. Zařízení a nábytek, kterým je vybaven Předmět nájmu a Konferenční prostory je specifikován v Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 1.9. Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemce je, vedle Předmětu nájmu, oprávněn bezúplatně využívat v nezbytném rozsahu části společných prostor v budově, chodby, sociální zařízení, vjezd do areálu a parkování v areálu.
- 1.10. Nájemce prohlašuje, že si prostory prohlédl a shledal je způsobilé k účelu dle této Smlouvy.

## Čl. II.

### Doba nájmu

- 2.1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, ode dne účinnosti této smlouvy

## Čl. III.

### Nájemné a platební podmínky

- 3.1. Nájemné za Předmět nájmu je stanoveno dohodou Smluvních stran ve výši **10 000,- Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) za rok. Nájemné je v souladu s ust. § 56a, zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, plněním osvobozeným od daně, a ke sjednané výši nájemného tak nebude připočtena daň z přidané hodnoty („DPH“). Dále se Smluvní strany dohodly na částce ve výši **1 000,-Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých) za rok, za užívání zařízení, které je umístěno v kanceláři. K této částce bude připočtena DPH ve výši podle obecně závazných právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
- 3.2. Za využívání Konferenčních prostor se Nájemce zavazuje hradit nájemné ve výši **120 000,- Kč** (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za rok, bez ohledu na počet konaných Akcí. Nájemné je, v souladu s ust. § 56a, zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, plněním osvobozeným od daně, a ke sjednané výši nájemného tak nebude připočtena daň z přidané hodnoty („DPH“).
- 3.3. Kromě plateb sjednaných v odst. 3.1. a 3.2. tohoto článku se Nájemce zavazuje platit paušální poplatek za poskytované služby související s užíváním pronajatých prostor (Předmět nájmu a Konferenční prostory), ve výši **5 200,- Kč** bez DPH (slovy: pět tisíc dvě stě korun českých) za rok. K této částce bude připočtena DPH ve výši podle obecně závazných právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. V ceně je zahrnuta spotřeba el. energie, vytápění (spotřeba

plynu), vodné a stočné, svoz odpadků, úklid, internetové připojení, ostraha, a technické a personální zajištění při pořádání Akcí.

- 3.4. Nájemné a platby, uvedené v odst. 3.1. až 3.3. tohoto článku, budou hrazeny čtvrtletně předem, bezhotovostně na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to na základě daňového dokladu, který musí splňovat náležitosti řádného daňového dokladu, vystaveného Pronajímatelem vždy k 20. dni posledního měsíce přecházejícího čtvrtletí.
- 3.5. Platby za květen a červen 2025 budou uhrazeny v příslušném poměru do 31.5.2025 na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem, který bude předán Nájemci nejpozději do 10.5.2025.
- 3.6. Splatnost daňových dokladů/faktur je sjednána ve lhůtě 30 (třicet) kalendářních dnů ode dne doručení Nájemci.
- 3.7. Nájemné může být počínaje 01. 01. 2026 každoročně navýšováno o částku odpovídající míře inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy k 31.12. předchozího roku. Za základ pro první výpočet bude považována výše sjednaných plateb ke dni podpisu této Smlouvy. Pro každé následující zvýšení bude použita výše sjednaných plateb (zvýšených o provedenou indexaci) z předchozího kalendářního roku. Úpravu výše sjednaných plateb Pronajímatel uskuteční písemným oznámením zasláným Nájemci, přičemž změna se stane účinnou od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení Nájemci. Oznámení se dnem doručení stává nedílnou součástí této Smlouvy.
- 3.8. Za úhradu všech plateb dle této Smlouvy se považuje den připsání platby na účet Pronajímatele. Pro případ prodlení s platbami dle této Smlouvy, a to po dobu delší než dva měsíce, si Smluvní strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení. Úrok z prodlení bude hrazen Nájemcem v běžné platební lhůtě 14 (čtrnáct) dnů od výzvy Pronajímatele.

#### **Čl. IV.**

##### **Opravy a udržování Předmětu nájmu**

- 4.1. Nájemce je oprávněn vnášet a na svůj náklad instalovat v Předmětu nájmu movité věci sloužící k jeho činnosti, která je v souladu se sjednanými účelem dle této Smlouvy.
- 4.2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu a také drobné opravy, a to zejména malování apod. Smluvní strany se dohodly, že běžná údržba a drobné opravy budou posuzovány v souladu s ust. § 10 občanského zákoníku dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

#### **Čl. V.**

##### **Další povinnosti Smluvních stran**

- 5.1. Kromě povinností uvedených v ostatních ustanoveních této Smlouvy nebo vyplývajících z obecně závazných právních předpisů, se Smluvní strany dohodly na těchto dalších povinnostech.
- 5.2. Pronajímatel je povinen zejména předat nájemci:
  - a) Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání podle této Smlouvy;
  - b) Klíče od Předmětu nájmu, identifikační čipy a ovladače k vratům
- 5.3. Nájemce je povinen zejména:
  - a) Předmět nájmu užívat výlučně ke smluvenému účelu, a to včetně Konferenčních prostor;
  - b) užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, a to včetně Konferenčních prostor;
  - c) bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, pokud jde o opravy, které má provádět Pronajímatel a umožnit mu jejich provedení;

- d) udržovat stálý volný přístup k technologickým zařízením v pronajatých prostorách a umožnit Pronajímateli jejich údržbu;
- e) dodržovat pokyny Pronajímatele, pokud se jedná o protipožární opatření;
- f) dodržovat provozní řád budovy stanovený Pronajímatelem.

5.4. Nájemce nesmí zejména:

- a) dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- b) provádět jakékoli stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pokud by takové úpravy provedl, je povinen je ihned na výzvu Pronajímatele odstranit a pronajaté prostory uvést do původního stavu.

## **Čl. VI.**

### **Skončení nájmu**

6.1. Tuto Smlouvu lze ukončit:

- a) Písemnou dohodou obou Smluvních stran;
- b) Písemnou výpovědí kterékoli ze Smluvních stran bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně. Výpovědní lhůta končí vždy k poslednímu dni příslušného měsíce.

6.2. Pronajímatel může dále vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní lhůty v případě, že Nájemce užívá pronajaté prostory tak, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě. Pronajímatel může dále tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že Nájemce hrubě poruší své povinnosti vyplývající z této Smlouvy, a ani po výzvě Pronajímatele nedojde k nápravě. Smlouva v takovém případě zaniká uplynutím 5 (pěti) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výpovědi Nájemci, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

6.3. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, stanou-li se pronajaté prostory nezpůsobilými ke sjednanému účelu. Smlouva v takovém případě zaniká uplynutím 5 (pěti) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výpovědi Pronajímateli, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

6.4. Smluvní strana je povinna záměr podat výpověď oznámit předem Majetkové komisi AV ČR.

6.5. Nájemce se zavazuje vyklidit pronajaté prostory nejpozději v den ukončení nájemního vztahu a předat prostory Nájemci ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

## **Čl. VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

7.1. Tato Smlouva podléhá v souladu s ust. § 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.

7.2. Stane-li se 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.

- 7.3. Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemných, oběma Smluvními stranami podepsaných a očíslovaných dodatků, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak.
- 7.4. Právní vztahy touto Smlouvou neupravené se řídí příslušnými právními předpisy, zejména pak ustanoveními Občanského zákoníku.
- 7.5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato 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 Pronajímatel.
- 7.6. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 7.7. Smluvní strany potvrzují, že se s obsahem této Smlouvy seznámily, porozuměly mu a svůj souhlas stvrzují níže svými podpisy.
- 7.8. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva bude uzavřena v elektronické podobě, přičemž zástupce každé ze Smluvních stran tuto Smlouvu v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, v platném znění, potvrdí svým uznávaným elektronickým podpisem.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

- 1) Plánek předmětu nájmu
- 2) Soupis užívaného majetku

V Brně dne 28. 4. 2025

V Praze dne 28. 4. 2025

Mgr. Balázs Komoróczy, Ph.D.,  
ředitel

Archeologický ústav AV ČR Brno, v. v. i.

Ing. Tomáš Wencel, MBA  
ředitel

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