**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

 **I. Smluvní strany**

**Pronajímatel**: **Ústav informatiky AV ČR, v. v. i.**

sídlo: Pod Vodárenskou věží 271/2, 182 00 Praha 8

zastoupený: doc. Ing. Petrem Cintulou, Ph.D., DSc. ředitel

IČO: 67985807

bank. spojení: Raiffeisenbank a.s., č. ú.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

IČO: 68378271

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

# II. Základní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu na adrese Pod Vodárenskou věží 271/2, Praha 8 – Libeň, tedy vlastníkem budovy č.p. 271, umístěné na pozemku p.č. 1333/15, v kat. území Libeň, zapsané na LV 1370 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 nájemcem 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 smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání následující prostory v 1. NP budovy pronajímatele části C:
	1. Sklady a chodbu: místnosti č. 174A (o výměře 59,22 m2), č. 126a (o výměře 33,27 m2),
	č. 126b (o výměře 34,66 m2), č. 164B (o výměře 40,83 m2),
	2. kancelář: místnost č. 164A (o výměře 58,63 m2),
	3. sociální zařízení a kuchyňku: místnosti č. 165a (o výměře 7,17 m2), č. 165b (o výměře 2,35 m2) a č.165c (o výměře 2,70 m2),

(dále jen „**předmětné prostory**“).

1. Celková výměra předmětných prostor je 238,83 m2.
2. Umístění předmětných prostor je vyznačeno v půdorysném plánku 1. NP budovy C, který tvoří Přílohu č. 1 této nájemní smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory do užívání a nájemce se zavazuje předmětné prostory užívat v souladu s předmětem své činnosti.
4. Nájemce je oprávněn předmětné prostory po stavebních úpravách uvedených v čl. IV využívat jako „**Laserové laboratoře a zázemí**“.

# IV. Stavební úpravy

1. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce provedl stavební úpravy předmětných prostor za účelem vytvoření Laserové laboratoře, a zavazuje se mu tyto úpravy umožnit.
2. Stavební úpravy předmětných prostor předpokládají tyto změny:
	1. změnu skladů na laserové laboratoře,
	2. úpravu kanceláře a sociálního zařízení tak, aby předmětné prostory splňovaly dostatečné kvalitativní standardy zázemí laboratoří.
3. Stavební úprava předmětných prostor předpokládá realizaci zejména těchto systémů/ instalací:
4. nových rozvodů elektro silnoproud (230V a 400V) a slaboproud se samostatným rozvaděčem,
5. chladícího okruhu,
6. rozvodu stlačeného vzduchu,
7. vzduchotechniky a klimatizace,
8. rozvodů technických plynů, MaR a detekce plynů,
9. úpravu povrchů.
10. Náklady uhrazené nájemcem na rekonstrukci rozvodů elektřiny (v mědi) dle bodu 3 a, která představuje technické zhodnocení předmětných prostor, budou jednorázově přeúčtovány pronajímateli na základě vystaveného daňového dokladu.
11. Pro účely stavebních úprav dle tohoto článku nájemce zajistí projektovou dokumentaci na změnu užívání předmětných prostor. Pronajímatel se zavazuje poskytnout plnou součinnost při jejím zpracování a rovněž plnou součinnost při jejím projednání s dotčenými orgány a stavebním úřadem.
12. Před zahájením stavebních úprav dle tohoto článku bude nájemce předmětné prostory využívat
v souladu s jejich stávajícím stavebním určením.

#  V. Nájemné

1. Nájemné je stanoveno **měsíční sazbou ve výši 230,- Kč bez DPH za 1 m2** (dále jen „**nájemné**“). Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
2. Při stanovené výměře předmětných prostor nájemné činí **54 930,90 Kč** měsíčně.
3. Nájemce se dále zavazuje hradit náklady za služby poskytované spolu s užíváním předmětu nájmu takto:
4. platby za vodné, stočné, a elektrickou energii v pronajatých prostorách podle skutečné spotřeby zjištěné měřidly,
5. vytápění dle poměru využívané vytápěné plochy (kancelář, kuchyňka a sociální zařízení) k celkové vytápěné ploše.
6. Úhrady dle této smlouvy jsou splatné takto:
7. nájemné v celkové výši **54 930,90** Kč měsíčně vždy do 15. dne každého měsíce, v němž má trvat nájemní vztah podle této smlouvy, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy (pokud pronajímatel nesdělí nájemci jinak),
8. úhrady za služby poskytované spolu s užíváním předmětu nájmu dle odst. 3. písm. a) tohoto článku ke dni uvedenému na příslušném vyúčtování a na v něm uvedený účet, lhůta splatnosti však nesmí být kratší než 14 dnů.
9. Nájemné a další úhrady dle této smlouvy jsou vždy zaplaceny dnem jejich připsání na účet příjemce platby.
10. Pronajímatel je na základě této smlouvy oprávněn jednou za kalendářní rok jednostranně zvýšit nájemné, a to pouze podle míry inflace za předcházející kalendářní rok vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen a úředně vyhlášené Českým statistickým úřadem.
11. V případě prodlení nájemce s platbou nájemného nebo jinou úhradou dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

#  VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen nejpozději ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy odevzdat nájemci předmětné prostory a zároveň odevzdat nájemci klíče.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmětné prostory do podnájmu, a to ani bezúplatně.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární a jiné právní předpisy, jakož i předpisy o bezpečnosti práce při činnosti v předmětných prostorech.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětných prostor 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 prostorách a pronajímatel je oprávněn v uvedených případech naléhavé potřeby zapečetěný obal otevřít.

# VII. Doba nájmu a jeho skončení

1. **Nájem je sjednán od 1. 6. 2025 do 30. 4. 2033** s tím, že pokračuje-li nájemce v užívání předmětných prostor i po dni, kdy měl nájem skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce písemně, aby předmětné prostory opustil a vyklidil, platí, že je nájem automaticky prodloužen o 1 rok.
2. Nájem lze ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
3. Pronajímatel a nájemce mohou vypovědět tuto smlouvu pouze ze zákonných důvodů, a to
s šestiměsíční výpovědní lhůtou započatou prvního dne následujícího kalendářního měsíce po jejím doručení.
4. Při skončení nájmu podle této smlouvy je nájemce povinen předmětné prostory vyklidit a vyklizené odevzdat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, pokud se strany výslovně nedohodnou jinak.

# VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se zavazují veškeré spory vzniklé z této smlouvy nejprve řešit smírnou cestou, a to i případně osobním jednáním ředitelů obou smluvních stran.
2. 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.
3. Není-li uzavřena elektronicky, je tato smlouva vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv, zveřejnění zajistí pronajímatel.
5. Přílohou této smlouvy je plán předmětných prostor.
6. Smluvní strany 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.

 Příloha č. 1: Plán prostor

 Za pronajímatele: Za nájemce:

 .................................................................... ……………………………………………………….

**Ústav informatiky AV ČR, v. v. i.**  **Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.**
doc. Ing. Petr Cintula, Ph.D., DSc. ředitel RNDr. Michael Prouza, Ph.D., ředitel