Nájemní smlouva

Ústav informatiky AV ČR, v. v. i.
se sídlem v Praze 8, Pod Vodárenskou věží 271/2, PSČ 182 07
jejímž jménem jedná: RNDr. Michal Chytil, DrSc., ředitel
IČ: 67985807
DIČ: CZ67985807
Bankovní spojení: ČSOB Praha 8, č. ú. 131312223/0300
zapsaná v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT
(dále jen „***pronajímatel***“)

a

Veronika Havlíková
se sídlem Hradišťko pod Medníkem, PSČ 252 09
IČ: 75171236
DIČ: CZ 8453241444
Bankovní spojení:
(dále jen „***nájemce***“)

společně dále jen „***smluvní strany***“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v platném znění tuto

nájemní smlouvu:

I.
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy s č. p. 271, jiná stavba, umístěné na pozemku p. č. 1333/15, zapsané na LV č. 1370 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Libeň 730891, obec Praha, část obce Libeň.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu v nemovitosti popsané v předchozím odstavci následující nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží (dále jen „předmět nájmu“):
   skladové prostory – místnost č. 141 v prvním nadzemním podlaží stavební části A budovy Ústavu informatiky AV ČR, v. v. i., celková plocha předmětu nájmu: 106,97 m^2.
   Předmět nájmu je zakreslen v příloze č. 1, ve které je uveden aktualizovaný výměr ploch pořízený v rámci elektronického zpracování dokumentace k objektu a která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen právem třetí osoby, které by bylo v rozporu s touto smlouvou.
4. Nájemce předmět nájmu do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné ve výši, způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro účely uskladnění majetku - gastronomického vybavení. Výpis z obchodního rejstříku nájemce je uveden v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

II.
Nájemné a náklady za služby spojené s nájmem

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí měsíčně částku 8 000,00 Kč, slovy osm tisíc korun českých.
   Podle ustanovení § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, pronajímatel k nájemnému neúčtuje DPH.
2. Nájemce se zavazuje hradit náklady za spotřebovanou elektrickou energii, tato bude vyúčtována na základě samostatného měření spotřeby v pronajímaných prostorách do 15ti dnů po obdržení faktury za celý objekt.
3. Nájemné bude hrazeno měsíčně na základě faktury, vystavené pronajímatelem formou bankovního převodu, a to nejpozději do 15. dne měsíce, za který je placeno.
4. Daňové doklady budou vystavovány s dobou splatnosti 14 dnů od doručení a musí obsahovat všechny náležitosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

III.
Úprava výše nájemného a záloh za služby

1. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně zvýšit nájemné podle indexu inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem, přičemž indexem inflace se rozumí index růstu spotřebitelských cen.
2. Smluvní strany se dohodly, že úpravu výše nájemného může pronajímatel uskutečnit písemným oznámením o skončení účinnosti rozpisu plateb a zasláním rozpisu nového, který se stane účinným od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení nájemci. Nový rozpis plateb se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy jako číslovaná příloha. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že oznámení se splátkovým kalendářem bylo doručeno třetího dne následujícího po jeho prokazatelném odeslání.
3. Nájemce má právo žádat poměrnou slevu z nájemného po dobu, po kterou nebude moci předmět nájmu užívat v plném rozsahu z důvodů ležících na straně pronajímatele.

IV.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn:
   a) užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením pro účely uvedené v článku I. odst. 5. Podpisem této smlouvy smluvní strany potvrzují, že pronajímatel odevzdal nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém užívání ke smluvenému účelu nájmu;
   b) vybavit předmět nájmu vlastními zařizovacími předměty podle svých potřeb.
2. Nájemce je povinen:
   a) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla;
   b) informovat pronajímatele o závadách nebo jiných změnách předmětu nájmu bez ohledu na jejich příčinu na tel. čísle 266053660 - p. A. Přibyl;

c) provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy prostor, stejně tak opravy vyplývající z poškození předmětu pronájmu nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že pro vymezení drobných oprav a běžné údržby se použije ustanovení již neplatného vládního nařízení 259/1995 Sb. s tím, že podle výše nákladů se za drobné opravy považují pro účely této smlouvy opravy, které nepřesahují částku 2 000,- Kč pro jednotlivé případy oprav a 30 000,- Kč v celkovém součtu za jeden kalendářní rok;
d) umožnit zástupci pronajímatele nebo jím pověřené osobě vstup do prostor tvořících předmět nájmu za účelem kontroly jejich stavu, a to v obvyklé provozní době, v případě naléhavé potřeby však i mimo provozní dobu;
e) dodržovat platné bezpečnostní, požární, ekologické a hygienické předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány;
f) strpět vybavení předmětu nájmu hasicími přístroji pronajímatelem (ohlašovnou požáru je vrátnice);
g) dodržovat pravidla vstupu a pohybu osob v pronajatých prostorách a v objektu pronajímatele, se kterými byl seznámen (evidence osob ve vrátnici apod.).
h) předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s minimálním limitem 1 000 000,- Kč s připojištěním věcí užívaných.
i) uložit na vrátnici v zabezpečené obálce náhradní klíče od pronajatých prostor pro případ mimořádné události. Obálka bude označena telefonickým spojením na nájemce pro případ nutnosti jejího otevření.

3. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, vč. škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Nájemce je povinen uhradit škodu způsobenou nájemcem provozní činností v pronajatých prostorech nebo na jiných částech domu i v případě, že z jakéhokoliv důvodu nebude pojistná částka vyplacena nebo bude krácena.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu ani na něm provádět stavební či jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Pronajímatel souhlasí s umístěním označení nájemce na předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
6. Pronajímatel se zavazuje:
   a) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání ke sjednanému účelu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem
   b) provádět nutné opravy, které by mohly mít vliv na řádné a nerušené užívání předmětu nájmu, s maximálním možným ohledem na oprávněné zájmy nájemce. Tím není dotčena povinnost nájemce umožnit provedení nezbytných oprav. V případě jiných prací, které nemají charakter nutné opravy, budou podmínky jejich provedení stanoveny předem dohodou smluvních stran.
7. Smluvní strany souhlasně potvrzují, že pronajímatel při podpisu smlouvy nájemci předal a nájemce převzal:
   a) požární a poplachové směrnice,
   b) přehled hlavních vypínačů a měření elektrické energie,
   c) situaci hlavních uzávěrů vody a hydrantů s příslušenstvím,
   d) klíče od pronajatých prostor.

V.
Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájem je sjednáván na dohodnutou dobu určitou od 1. 8. 2015 do 31. 8. 2016
2. Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran.
3. Nájemce může nájem vypovědět před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v ust. § 2308 zákona 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce, nedohodnou-li se strany jinak.
4. Pronajímatel může nájem vypovědět před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v § 2309 zákona 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce, nedohodnou-li se strany jinak.
5. Výpovědní lhůty pro účely této smlouvy začnou běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že výpověď byla doručena třetího dne po jejím prokazatelném odeslání.
6. V souvislosti s ukončením nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, v termínu stanoveném dohodou odpovědných zástupců smluvních stran, nejpozději však poslední den trvání nájemního poměru.
7. O předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude sepsán protokol obsahující popis technického stavu předmětu nájmu ke dni předání včetně stavu měřidel médií, která byla nájemci v souvislosti s nájmem dodávána. Součástí tohoto protokolu musí být i návrh případného vypořádání škod na předmětu nájmu přesahujících rámec obvyklého opotřebení.
8. Nejpozději v poslední den nájmu se nájemce zavazuje odstranit způsobem stanoveným v dohodě s pronajímatelem označení, informační tabule a případné další obdobné věci, které v souvislosti s užíváním předmětu nájmu v jeho prostorách nebo jinde na předmětu nájmu umístil.
9. Jestliže nájemce nevyklidí věci umístěné v pronajatých prostorách ani v dodatečném termínu stanoveném v písemné výzvě pronajímatele, je pronajímatel oprávněn marným uplynutím této lhůty tyto věci vyklidit a zajistit jejich uložení na náklady nájemce.

VI.
Zvláštní ustanovení

V souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) bod 7 zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění, byl pronajímateli k uzavření této smlouvy vydán předchozí písemný souhlas dozorčí rady. Tato skutečnost je doložena v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavírána na dobu od 1. 8. 2015 do 31. 8. 2016 v plném rozsahu nahrazuje všechna ústní i písemná ujednání účinná mezi smluvními stranami nebo jejich právními předchůdci dotýkající se právních vztahů řešených touto smlouvou před její účinností.
2. Kterákoliv ze smluvních stran může tuto smlouvu vypovědět v souladu s ujednáním obsaženým v článku V.

3. Právní vztahy mezi smluvními stranami založené touto smlouvou a zvlášť v ní neupravené se řídí příslušným ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění a ostatními souvisejícími obecně závaznými právními předpisy.
4. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran, s výjimkou oznámení pronajímatele podle článku III. odst. 2 této smlouvy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, ze kterých každé ze smluvních stran náleží po dvou.

Přílohy:

1. Nákres předmětu nájmu
2. Výpis z obchodního rejstříku nájemce
3. Souhlas dozorčí rady pronajímatele

V Praze dne

za pronajímatele:

…….
RNDr. Michal Chytil, DrSc.

V Praze dne

za nájemce:

…….
Veronika Havlíková