

Smlouva o nájmu nebytových prostor
uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění
pozdějších předpisů

Ústav struktury a mechaniky hornin AV ČR, v. v. i.,

IČ: 67985891

se sídlem: V Holešovičkách 41, Praha 8 – Libeň, PSČ 182 09

Zastoupen: RNDr. Josef Stemberk, CSc., ředitel

(dále jen jako „**pronajímatel**“)

a

Masarykův ústav – Archiv AV ČR, v. v. i.,

IČ : 67985921

se sídlem: Gabčíkova 2362/10, 182 00 Praha 8

zastoupená: PhDr. Luboš Velek, Ph.D., ředitel

(dále jen jako „**nájemce**“)

(společně rovněž jako „**smluvní strany**“)

Smluvní strany zavřely níže uvedeného dne smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „**smlouva**“):

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem areálu na adrese V Holešovičkách 94/41, Praha 8, který se nachází na pozemcích parcelní č. 1176/1, 1176/4, 1176/5, 1177 a 1178, vše zapsáno na listě vlastnictví č. 2010 vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, pro obec Praha, pro katastrální území Libeň (dále jen „**areál**“). Pronajímatel nájemci přenechává do nájmu nebytové prostory nacházející se v tomto areálu, a to v prostoru označeném jako – 4. NP budovy Ct (dále a jednotlivě jen jako „**pronajaté prostory**“) s příslušenstvím, jejichž nákres tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy (specifikace též viz níže).

Článek II.

Předmět a účel smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je pronájem - **prostor označených dle přílohy č. 1 (viz níže) pod č. 4.15, 4.16 a 4.18**, veškeré místnosti o celkové ploše **49,86 m²** (dále a vše společně také jen jako „**pronajaté prostory**“). U pronajatých prostor může dojít během nájmu ke změnám, které budou řešeny dodatkem této smlouvy s podpisy obou smluvních stran. Pronajaté prostory jsou pronajaty za účelem vědecké činnosti nájemce. Pronajímatel i nájemce jsou subjekty dle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, a jejich společným zřizovatelem je Akademie věd ČR. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky výkonu své činnosti než jak to vyplývá z účelu nájmu, který byl pronajímateli znám v době uzavření této smlouvy.

2. S pronájmem pronajatých prostor vyjádřila předběžný písemný souhlas dozorčí rada pronajímatele, tento písemný souhlas je **přílohou č. 2** této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Článek III.

Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném ve výši 89994,-Kč (slovy osmdesátdevět tisíc devět set devadesát čtyřikorun-českých), které bude hrazeno předem ve čtyřech čtvrtletních splátkách ve výši 22499,- Kč - a to vždy k 15. dni prvního měsíce daného čtvrtletí, na které je nájemné hrazeno na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem na bankovní účet č. 35-3606170227/0100, vedený u Komerční banky, a.s., (v. s. – číslo vystavené faktury pro dané období), na základě daňového dokladu, který zašle na adresu sídla nájemce pronajímatel.
2. Náklady za služby spojené s užíváním pronajatých prostor (elektrická energie, vodné a stočné, náklady na tepelnou energii na vytápění) bude nájemce hradit měsíčně na základě daňového dokladu, a to vždy do konce následujícího měsíce na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Elektrická energie, vodné a stočné bude hrazeno dle výpočtu energetika pronajímatele. Náklady na tepelnou energii na vytápění jsou dány podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše nebytových prostorů areálu pronajímatele. Pronajímatel je povinen evidovat všechny záležitosti týkající se nákladů na služby průkazným způsobem a na výzvu nájemce je povinen mu umožnit nahlédnout do podkladů k vyúčtování.
3. Ostatní služby - tj. nepřetržitá služba ve vrátnici, odvoz základních odpadků, zabezpečení areálu a úklid společných prostor budou též hrazeny na základě daňových dokladů (vystavených pronajímatelem) čtvrtletně ve výši 270,-Kč/osoba k 15.1., 15.4., 15.7. a 15.10. příslušného roku.
4. Za okamžik zaplacení nájemného, energií a úhrad za služby si smluvní strany sjednávají den, kdy budou celé uvedené částky připsány na účet pronajímatele uvedený v článku III. odst. 1 této smlouvy. Neuhradí-li nájemce nájemné nebo úhradu za služby do dne splatnosti, vzniká mu povinnost zaplatit úrok z prodlení z dlužné částky ve výši zákonné sazby.
5. Sjednaná výše nájemného může být pronajímatelem každoročně zvýšena, a to ve výši odpovídající roční míře inflace za předchozí rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Úprava výše nájemného bude provedena vždy k 1. červnu daného roku podle vyhlášené míry inflace za předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem nebo jinou k tomuto pověřenou státní institucí na základě písemného oznámení pronajímatele, jež bude obsahovat výši inflace a nově stanovenou výši nájemného. S takovýmto zvyšováním nájemného vyslovuje nájemce souhlas.

Článek IV. Povinnosti a práva nájemce

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přenechat pronajaté prostory ani jejich část do podnájmu nebo užívání třetí osobě a není oprávněn vstupovat do smluvních vztahů, kterými by byla dotčena práva pronajímatele k těmto pronajatým prostorům, pokud není v jiných ustanoveních této smlouvy uvedeno jinak.
2. Nájemce je povinen platit včas sjednané nájemné.
3. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžné drobné opravy pronajatých prostor a udržovat je v odpovídajícím stavu (**max. do výše 5 tis. Kč za jednu opravu**). Přitom si musí počínat tak, aby jeho činnost nenarušovala běžný provoz pronajímatele ani jeho dalších nájemců. Do této kategorie oprav nespádají opravy, které souvisí se stavebními konstrukcemi pronajatých prostor (obvodové a nosné zdivo, stropní konstrukce, střecha, okapy, vodovodní a kanalizační přípojky, elektrorozvody, apod.)
4. Nájemce není oprávněn ukládat mimo pronajaté prostory žádný materiál ani jiné předměty, pokud není v jiných ustanoveních této smlouvy uvedeno jinak.
5. Nájemce je seznámen se stavem pronajatých prostor a není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavební úpravy na pronajatých prostorách, s výjimkou oprav a běžné údržby (viz odst. 3. tohoto článku). Porušení tohoto zákazu je považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce neodsouhlasené stavební úpravy bezodkladně odstranil na nájemcův náklad.
6. Nájemce provádí úklid všech pronajatých prostor na svůj náklad.
7. Nájemce je povinen počínat si tak, aby zabránil vzniku škod, tedy zejména dodržovat veškeré předpisy požární ochrany, ochrany zdraví při práci a předpisy o ochraně životního prostředí a řádně proškolit v této oblasti své zaměstnance. Odpovědnou osobou za dodržení povinností dle první věty tohoto odstavce je nájemce. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci předložení dokladů prokazující splnění jeho povinností dle tohoto odstavce.
8. Nájemce je povinen každou, byť i jen hrozící škodu nebo vzniklou pojistnou událost neprodleně písemně oznámit pronajímateli a učinit vhodná opatření k jejímu odvrácení, popř. k omezení jejího rozsahu. Nájemce je v této souvislosti dále povinen uzavřít pojistnou smlouvu, jejímž předmětem bude pojištění veškerého vybavení pronajatých prostor a movitých věcí nájemcem v pronajatých prostorech uskladněných či uložených, a to jak proti jejich odcizení, tak proti škodě vzniklé v důsledku působení přírodního živlu, vody z vodovodního zařízení či požáru a souvisejících nebezpečí.
9. Nájemce protokolárně předá pronajímateli po podpisu této smlouvy klíč od hlavního vstupu do pronajatých prostor, a to v uzavřené obálce opatřené razítkem a podpisem oprávněné osoby zastupující nájemce. Rozpečetění a použití tohoto klíče bez předchozího souhlasu nájemce bude možné pouze v mimořádných případech, o kterých sepíše půjčující písemný protokol, jehož jeden výtisk odevzdá následující den i se zdůvodněním, nájemci. Půjčený klíč bude po použití a kontrole pronajatých prostor předán nájemci k novému zapečetění.

10. V den zahájení nájmu vyzve nájemce pronajímatele ke kontrole a protokolárnímu zápisu stavů podružných elektroměrů a vodoměrů instalovaných v nájemních prostorách.
11. Nejpozději do jednoho měsíce ode dne ukončení nájmu uvede nájemce pronajaté prostory na své náklady do původního stavu, popř. do stavu odpovídajícímu úpravám odsouhlaseným pronajímatelem, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
12. Nájemce je povinen umožnit přístup zástupců pronajímatele do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu, a to v obvyklé provozní době, v případě naléhavé potřeby i mimo provozní dobu.

Článek V. Povinnosti a práva pronajímatele

1. Pronajímatel seznámí prokazatelně nájemce se všemi vnitřními předpisy, které mají nebo by mohly mít vliv na jeho nájemní povinnosti podle této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen přijmout neprodleně písemné oznámení nájemce o vzniku škody nebo hrozící škodě nebo nutném odvrácení škody. Přijetí takového oznámení nájemci písemně potvrdí.
3. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu odstranit vadu na předmětu nájmu, která si nevyžádá jen drobou opravu a o které se dozví buď sám anebo na kterou byl upozorněn nájemcem.
4. Pronajímatel uhradí nájemci účelně vynaložené náklady, které nájemci prokazatelně vznikly v souvislosti s odvrácením hrozícího nebezpečí nebo škody na majetku pronajímatele, kterému se nedalo zabránit jinak.
5. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory budovy, zejména pak přístupové a komunikační cesty k pronajatým prostorům, a to v souladu s jejich funkčním určením.
6. Pronajímatel zajistí po celou dobu nájmu nerušené užívání pronajatých prostor a odpovídá za škody, které nájemci vzniknou v důsledku porušení této povinnosti.
7. Pronajímatel zajistí nájemci po celou dobu nájmu nerušený odběr elektrické energie, vody a vytápění pronajatých prostor.
8. Pronajímatel je oprávněn provádět v pronajatých prostorách stavební a jiné rekonstrukční práce pouze po dohodě s nájemcem, a to tak, aby byl minimalizován zásah pronajímatele do činnosti nájemce. Nájemce je povinen takový zásah do svých práv z této smlouvy vyplývajících strpět, vyžadují-li to ekonomické, organizační nebo jiné závažné důvody na straně pronajímatele. Nedohodnou-li se účastníci této smlouvy na provádění výše uvedené činnosti pronajímatele v pronajatých prostorách, rozhodne s konečnou platností ve věci zřizovatel obou smluvních stran.

Článek VI. Další ujednání

1. Nájemce, jeho zaměstnanci a návštěvníci mohou do areálu vstupovat přes vchod-vjezd z ulice V Holešovičkách 41. Celodenně využívat pronajaté prostory mohou pouze zaměstnanci nájemce, jejichž seznam s čísly OP předá nájemce určenému správci objektu. Seznam bude pravidelně aktualizován, nejméně 1x ročně k 5. lednu následujícího roku. Přístup je povolen v pracovní dny od 6⁰⁰ do 20⁰⁰ hod. podle aktuální potřeby nájemce, parkování bude nájemci umožněno pouze před hlavním vchodem do pronajatých prostor, a to nejvýše na dobu nutnou k vyložení či naložení nákladu, pokud by chtěl nájemce využívat parkovací stání v areálu pronajímatele po delší dobu, požádá pronajímatele o uzavření nájemní smlouvy na parkovací místo či místa, pronajímatel jeho žádosti vyhoví dle svých kapacitních možností. Mimo uvedenou dobu je ke vstupu do objektu nutný písemný souhlas ředitele ÚSMH nebo jím pověřené osoby.
2. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím písemném upozornění a za přítomnosti zaměstnance určeného nájemcem, provádět kontrolu stavu pronajatých prostor a jejich opravy či údržbu.
3. Smluvní strany se dohodly, že případné majetkové spory vzniklé mezi nimi z této smlouvy budou rozhodovat s konečnou platností v rozhodčím řízení konaném v sídle jejich zřizovatele – Akademii věd České republiky – tři rozhodci, z nichž po jednom určí každá ze sporných stran ze členů Akademické rady AV ČR, a tito rozhodci určí třetího rozhodce z místopředsedů Akademické rady AV ČR jako předsedu rozhodčí komise. Ne zvolí-li některá ze stran smlouvy rozhodce do 30 dní od doručení výzvy druhé strany, nebo nemohou-li se jmenování rozhodci ve stejné lhůtě shodnout na osobě předsedy, jmenuje rozhodce nebo předsedu Akademická rada AV ČR.

Článek VII. Trvání smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1. 10. 2017.
2. Pokud nájemce opustí pronajaté prostory takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se zato, že nájemce pronajaté prostory odevzdal pronajímateli. Tím není dotčena povinnost nájemce uhradit pronajímateli dlužné nájemné, náhradu za plnění spojené s užíváním pronajatých prostor a případnou škodu na pronajatých prostorách.
3. Každá ze smluvních stran může vypovědět smlouvu ze zákonných důvodů a v zákonné lhůtě.
4. Nájemce odevzdá protokolárně pronajaté prostory pronajímateli v den, kdy nájem končí. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu uvést pronajaté prostory do původního stavu, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, nebude-li později dohodnuto jinak. Pokud neuvede nájemce sám pronajaté prostory do původního stavu, je pronajímatel oprávněn provést je na nájemcův účet a požadovat po nájemci náhradu nákladů spojených s uvedením pronajatých prostor do původního stavu, a to do 5 pracovních dnů od jejich vyúčtování.

5. Změny provedené v pronajatých prostorech provedené bez písemného souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojených, i kdyby se změnami hodnota pronajatých prostor zvýšila. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu pronajatých prostor, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození pronajatých prostor nebo budovy, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce nemá v takovém případě právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal.
6. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli všechny škody, jejichž povaha nebude odpovídat obvyklému opotřebení.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
2. Změny nebo doplňky této smlouvy mohou být prováděny pouze písemnými a vzestupně číslovanými dodatky.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že ji uzavírají po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Smluvní strany se dohodly, že pro vzájemné doručování určují jako rozhodné ty adresy, které jsou uvedeny v hlavičce této smlouvy.

Přílohy:

1. Specifikace pronajatých prostor (kanceláře, vytápěné plochy, ostatní plochy);
2. Předběžný písemný souhlas dozorčí rada;

V Praze dne 2017

V Praze dne 2017

Za pronajímatele :

Za nájemce :

RNDr. Josef Stemberk CSc.
ředitel ÚSMH AV ČR

PhDr. Luboš Velek, Ph.D.,
ředitel MÚ AV ČR