

Nájemní smlouva

Česká republika - Akademie věd České republiky,

se sídlem: Národní 1009/3, 110 00 Praha 1

IČO: 60165171

bankovní spojení: [REDAKCE]

zastoupená na základě plné moci:

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

se sídlem: Národní 1009/3, 110 00 Praha 1

zastoupena: Ing. Tomášem Wenclem, MBA, ředitelem

IČO: 60457856

DIČ: CZ60457856

zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen "pronajímatel")

a

Ivan Latowski, [REDAKCE]

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

bytem: [REDAKCE]

místo podnikání: [REDAKCE] 253 01 Hostivice

provozovna a fakturační adresa: Hybernská 1000/8, 110 00 Praha 1

telefon: [REDAKCE]

e-mail: [REDAKCE]

IČO: 14978938

DIČ: [REDAKCE]

bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

společně dále jen „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

smlouvu o nájmu

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem státu, budovou č. p. 1000, která je součástí pozemku parc. č. 513 zapsaného na LV č. 434 pro k. ú. Nové Město, obec Praha, vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha, na adrese Hybernská ulice č. 1000/8, Praha 1 - Nové Město. Kopie aktuálního výpisu z LV č. 434 byla nájemci předložena při podpisu této smlouvy. Budova č. p. 1000 je nemovitou kulturní památkou r.č. ÚSKP 41025/1-1835.
2. Pronajímatel přenechává nájemci v nemovitosti popsané v předchozím odstavci prostory sloužící podnikání v suterénu, mezipatře a prvním nadzemním podlaží (prodejna, denní bar, vinárna, salonek, hygienická zařízení a s nimi související příslušenství a jejich součástí) o celkové výměře [REDAKCE] [REDAKCE] (dále jen „předmět nájmu“) do nájmu. Pro jednoznačnost je předmět nájmu vyznačen v situačním plánu, který pod označením příloha č. 1 tvoří součást této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen právem třetí osoby, které by bylo v rozporu s touto smlouvou a dále, že předmět nájmu dočasně nepotřebuje ve smyslu

zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „zák. č. 219/2000 Sb.“).

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 provozování prodejny lahůdek a denní vinárny v souladu s živnostenskými oprávněními, jejichž je ke dni podpisu této smlouvy držitelem. Kopie aktuálního výpisu z živnostenského rejstříku nájemce byla pronajímateli předložena při podpisu této smlouvy.
6. Nájem dle této smlouvy nebude zapsán do katastru nemovitostí.

II.

Nájemné a poplatky za služby

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí ročně **Kč 494 130,51** (slovy: čtyřistadevadesátčtyřtisícejednostotřicet korun českých a padesátjedenhaléř). Podle ustanovení § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, pronajímatel k nájemnému neúčtuje DPH.
Smluvní strany se dohodly, že za užívání předmětu nájmu v období od 1.10.2017 do 31.10.2017, uhradí nájemce pronajímateli částku ve výši Kč 41 177,54, a to nejpozději do 15.11.2017, na účet uvedený odst. 5 tohoto článku.
2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce uzavřel svým jménem a na svůj účet smlouvy s dodavatelem médií a zajistil tak pro sebe služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje podílet se na úhradě nákladů za dodávku vody a odvod odpadních vod (vodné a stočné) částkou stanovenou na základě údajů zjištěných odečtem podružného vodoměru a s přihlédnutím k poměru výměry pronajatých nebytových prostor k ostatním prostorům pronajímatele v tomtéž objektu, zejména pokud jde o stočné.
4. Nájemce se zavazuje hradit na náklady za služby (vodné a stočné) měsíční zálohy ve výši Kč 800,00 (slovy osmset korun českých), a to vždy nejpozději do 15. dne měsíce, za který je placeno, na účet č.: [REDACTED]
5. Nájemné bud hrazeno vždy nejpozději do 15. dne měsíce, za který je placeno, na účet pronajímatele č. [REDACTED], v.s. [REDACTED]. Peněžitý závazek nájemce se považuje za splacený připsáním na účet pronajímatele.
6. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat skutečnou výši nákladů na služby spojené s užíváním předmětu nájmu vždy k 31. 12. příslušného kalendářního roku, nejpozději do jednoho měsíce po obdržení vyúčtování od dodavatelů služeb. Případný nedoplatek na nákladech bude nájemce hradit na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Daňové doklady budou vystavovány s dobou splatnosti 14 dnů od doručení a musí obsahovat všechny náležitosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. V konečné faktuře musejí být vyúčtovány poskytnuté zálohy.

III.

Úprava výše nájemného a záloh za služby

1. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně, počínaje dnem 1. 9. 2018 zvýšit nájemné uvedené v čl. II odst. 1., o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen vykázanou Českým statistickým úřadem za období od 30. 6. předchozího kalendářního roku k 30. 6. daného kalendářního roku.
2. Pronajímatel je oprávněn upravit výši záloh uvedených v článku II. odst. 4, pokud dojde ke zvýšení cen služeb ze strany jejich dodavatele.
3. Smluvní strany se dohodly, že úpravu výše nájemného a výše záloh podle odst. 1 a 2 může pronajímatel uskutečnit písemným oznámením doručeným na adresu nájemce.

Takováto změna se stane účinnou od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení nájemci.

4. 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 povinnosti vznikla;
 - b) informovat pronajímatele o závadách nebo jiných změnách předmětu nájmu bez ohledu na jejich příčinu na tel. čísle [REDAKCE] nebo [REDAKCE];
 - c) provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy prostor. Smluvní strany se dohodly, že pro vymezení drobných úprav a běžné údržby se analogicky použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, s tím, že podle výše nákladů se za drobné opravy považují pro účely této smlouvy i další opravy, které nepřesahují částku Kč 2 000,00 pro jednotlivé případy oprav a Kč 30 000,00 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, protipožární a hygienické předpisy a dále také případné související vnitřní předpisy pronajímatele, se kterými byl seznámen;
 - f) pojistit svoji odpovědnost z provozní činnosti v předmětu nájmu, a to v přiměřené výši, a udržovat pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu nájmu.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu ani na něm provádět stavební či jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Pronajímatel souhlasí s umístěním označení nájemce na předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
5. 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.

V.

Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájem je sjednáván na dobu určitou a skončí dnem 31. 10. 2025. Takto sjednaný nájem nelze prodloužit.
2. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět i před uplynutím doby nájmu s jednoměsíční výpovědní lhůtou z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;

- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmět nájmu;
 - e) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - f) nájemce změnil předmět nájmu nebo jej využívá k jinému, než sjednanému účelu bez předchozího souhlasu pronajímatele.
3. Pronajímatel jako organizační složka státu, je dále oprávněn v souladu s ust. § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, oprávněn okamžitě ukončit užívací vztah v případě, že předmět nájmu bude potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti; v takovém případě se pronajímatel zavazuje informovat nájemce o vzniku takové potřeby bezprostředně poté, kdy ji zjistí, a to ještě před podáním výpovědi.
 4. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět před uplynutím doby nájmu s jednoměsíční výpovědní lhůtou z těchto důvodů:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal;
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.
 5. Kterákoliv ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět také bez uvedení důvodu, a to s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůty pro účely této smlouvy začnou běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 6. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že výpověď, jakož i případné další listiny zasílané v souvislosti s touto smlouvou, byly řádně doručeny třetím (3.) dnem po uložení zásilky u oprávněného provozovatele poštovních služeb.
 7. V souvislosti s ukončením nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, v termínu stanoveném dohodou odpovědných zástupců smluvních stran, nejpozději však poslední den trvání nájemního poměru.
 8. O předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude sepsán protokol obsahující popis stavu předmětu nájmu ke dni předání. Součástí tohoto protokolu musí být i návrh případného vypořádání škod na předmětu nájmu přesahující rámec obvyklého opotřebením.
 9. Nejpozději v poslední den nájmu se nájemce zavazuje odstranit způsobem stanoveným v dohodě s pronajímatelem věci, které v souvislosti s užíváním předmětu nájmu umístil.
 10. Jestliže nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu k datu ukončení nájemního vztahu, zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,00 (slovy: pět tisíc korun českých). Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Smluvní pokuta bude uhrazena do 5 dnů od doručení výzvy k jejímu zaplacení na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že i v případě zaplacení smluvní pokuty se hradí škoda v plné výši, avšak zaplacená smluvní pokuta se na náhradu škody započítává.
 11. Jestliže nájemce nevyklidí věci umístěné v pronajatých prostorách ani v dodatečném termínu stanoveném v písemné výzvě pronajímatele, je pronajímatel oprávněn marným uplynutím této doby tyto věci vyklidit a zajistit jejich uložení na náklady nájemce.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy mezi smluvními stranami založené touto smlouvou a v ní zvláště neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, v platném znění a ostatními souvisejícími obecně závaznými právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran, s výjimkou oznámení pronajímatele dle čl. III. odst. 3 této smlouvy. Změna této smlouvy v jiné než písemné formě je tímto vyloučena. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
3. Pronajímatel je v souladu s ust. § 2 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, subjektem povinným uveřejňovat uzavřené soukromoprávní smlouvy. Nájemce s uveřejněním této smlouvy, včetně jejích případných dodatků, způsobem a v rozsahu dle uvedeného zákona souhlasí. Pronajímatel se zavazuje zajistit splnění této povinnosti v zákonem stanovené lhůtě.
4. Tato smlouva nabývá platnosti uzavřením, tzn. dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti pak nabývá dnem 1. 11. 2017, za předpokladu jejího předchozího zveřejnění v registru smluv. Oznámení o splnění povinnosti, včetně kopie potvrzení o zveřejnění této smlouvy, bude nájemci zasláno na elektronickou adresu [REDAKCE], a to nejpozději do 5 pracovních dnů od uveřejnění v registru smluv.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, ze kterých každé ze smluvních stran náleží po jednom vyhotovení.

Přílohy :

Situační plánek s vyznačením předmětu nájmu
Kopie plné moci SSČ AV ČR, v. v. i.

Datum: 1. 11. 2017

Datum: 1. 11. 2017

.....
SSČ AV ČR, v. v. i.
Ing. Tomáš Wencel, MBA, ředitel
Pronajímatel

.....
Ivan Latowski
Nájemce

Plná moc

Akademie věd České republiky, se sídlem Národní 1009/3, Praha 1, PSČ 117 20, IČ: 601 65 171, organizační složka státu, zastoupená prof. RNDr. Evou Zažímalovou, CSc., předsedkyní, (dále jen „**zmocnitel**“)

zmocňuje

Středisko společných činností AV ČR, v. v. i., se sídlem Národní 1009/3, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 60457856, zapsaná v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT, (dále jen „**zmocněnec**“),

aby jménem zmocnitele obstarával všechny záležitosti a činil právní úkony související se správou domu v Hyberské ulici v Praze 1, čp. 1000, jiná stavba, umístěné na pozemku p.č. 513 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře [REDAKCE], vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Nové Město 727181, obec Praha (dále jen „dům“).

Na základě této plné moci je zmocněnec zejména oprávněn

- a) uzavírat a rušit smlouvy na zajištění oprav, údržby a úprav, rekonstrukce a modernizace domu, na plnění spojená s užíváním domu (dodávky médií a služeb apod.), na pojištění dotýkající se domu, nájemní a jiné smlouvy o užívání a předávat a přebírat v souvislosti s těmito smlouvami pronajaté části domu či nebytového prostoru nebo bytu,
- b) podávat přiznání k daní z nemovitosti dotýkajíc[se domu,
- c) předepisovat a inkasovat nájemné a úhrady za služby poskytované s nájmem,
- d) zastupovat zmocnitele před orgány státní správy a samosprávy v řízení ve věcech dotýkajících se domu.
- e) činit všechny právní úkony spojené s výše uvedenými činnostmi, zejména přijímat doručované písemnosti, podávat návrhy a žádosti, uzavírat smír a vyrovnání, uznávat a vzdávat se nároků, podávat opravné prostředky a vzdávat se jich, vymáhat nároky, přijímat plnění apod.

V Praze dne 26. 7. 2017

Za zmocnitele:

.....
prof. RNDr. Eva Zažímalová, CSc.
předsedkyně AV ČR

Za zmocněnce:

.....
Ing. Tomáš Wencel, MBA
ředitel SSČ AV ČR, v. v. i.