

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

zapsaná v rejstříku v. v. i. vedeném MŠMT

bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Dimitrij Kadrnožka, akademický malíř, nar. [REDAKCE]

bytem: [REDAKCE] Praha 3

e-mail: [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 VI. NP (označené pro evidenci pronajímatele čísly 603 a 604 a s nimi související příslušenství a jejich součásti) o celkové výměře [REDAKCE] (dále jen „předmět nájmu“) do nájmu. Pro jednoznačnost je předmět nájmu vyznačen v příloženém situačním plánu, který pod označením příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy. 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.“).
3. Nájemce předmět nájmu do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné ve výši, způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou.
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jako ateliér a kancelář, jinak rovněž v souladu s účelem, ke kterému jsou stavebně určeny.
5. 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 29 109,60 (slovy: dvacetdevět tisíc jedinstodevětkorunčeských šedesátaléřů). Pronajímatel neuplatňuje DPH podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že za užívání předmětu nájmu v období od 1.9.2017 do 31.10.2017, uhradí nájemce pronajímateli částku ve výši Kč 4 851,60 do 30 dnů od podpisu této smlouvy, na účet uvedený v odst. 2 tohoto článku. Na právní poměry smluvních stran před účinností této smlouvy, se použijí ustanovení této smlouvy.
2. Nájemné bude hrazeno na číslo účtu [REDAKCE] čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy ve druhém měsíci příslušného kalendářního čtvrtletí, přičemž výše každé splátky se bude rovnat ¼ ročního nájemného.
3. Nájemce je vedle nájemného povinen hradit i náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu (vodné, stočné, elektrickou energii společných prostor, teplo, odvoz odpadu, úklid společných prostor) částkou stanovenou podle poměru jím užívané výměry prostor k ostatním prostorům pronajímatele v tomtéž objektu. Nájemce bude hradit tyto náklady formou čtvrtletní zálohy ve výši Kč 8 799,00 na základě zálohové faktury vystavené pronajímatelem vždy ve druhém měsíci příslušného kalendářního čtvrtletí na účet č. [REDAKCE].
4. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat skutečnou výši podílu nájemce na nákladech na vodné a stočné vždy k 31. 12. příslušného kalendářního roku, nejpozději však do jednoho měsíce po obdržení vyúčtování od dodavatele. Případný nedoplatek na nákladech bude nájemce hradit na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Zálohové i konečná faktura budou vystavovány s dobou splatnosti 14 dnů od doručení a musí obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu stanovené obecně závaznými právními předpisy. V konečné faktuře musejí být vyúčtovány poskytnuté zálohy. Případný přeplatek bude pronajímatel nájemci dobropisovat do jednoho měsíce od zpracování konečného vyúčtování.

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. 3, 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 zaslaným nájemci, přičemž změna se stane účinnou od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení nájemci. Takové oznámení se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že oznámení bylo doručeno třetího dne následujícího po jeho prokazatelném odeslání.
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 pro účely uvedené v článku I. odst. 4. Podpisem této smlouvy smluvní strany potvrzují, že pronajímatel odevzdal předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém užívání ke smluvenému účelu;

- 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 době stanovené dohodou smluvních stran, nejde-li o naléhavou potřebu související s odvrácením škody na majetku nebo zdraví;
 - e) dodržovat platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy a případné související vnitřní předpisy pronajímatele, se kterým byl seznámen;
 - f) pojistit svoji odpovědnost z činnosti uskutečňované 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 nebo obecnými zvyklostmi.
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 sjednán 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. 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 opotřebení, 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 opotřebení.
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.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy mezi smluvními stranami založené touto smlouvou a v ní zvlášť 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 [REDACTED] nejpozději do 5 pracovních dní 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.
6. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí jednání a představuje úplnou dohodu mezi nimi ohledně předmětu smlouvy. Dále prohlašují, že smlouvě nechybí jí jakákoli náležitost, kterou by některá ze smluvních stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této smlouvy.

Příloha:

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

Datum: 1. 11. 2017

Datum: 1. 11. 2017

.....
Ing. Tomáš Wencel, MBA, ředitel
Pronajímatel

.....
Dimitrij Kadrnožka, akademický malíř
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 Hybernské 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.