**Nájemní smlouva**

**Smluvní strany:**

**Ústav pro českou literaturu AV ČR, v. v. i.**

sídlo: Na Florenci 1420/3, Praha 1, 110 00

IČO: 683 78 068

DIČ: CZ68378068

zastoupena: Ing. Pavel Janáček, Ph.D, ředitel

zapsána v Rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ID datové schránky: nq8ie7m

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Etnologický ústav AV ČR, v. v. i.**

sídlo: Na Florenci 1420/3, Praha 1, 110 00

IČO: 68378076

DIČ: CZ68378076

zastoupena: doc. Mgr. Daniela Stavělová, CSc., pověřená řízením

zapsána v v Rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ID datové schránky: vzknyku

(dále jen „nájemce“)

PREAMBULE

Vzhledem k tomu, že pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy na adrese Na Florenci 1420/3, Praha 1 blíže specifikované v odst. 1.1. této smlouvya nájemce má zájem v objektu pronajímatele provozovat činnost ve výzkumu, vývoji a inovacích*,* dohodly se smluvní strany na uzavření této smlouvy, níže uvedeného znění:

**I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 1420, která je součástí pozemku par. č. 208, vše zapsané na LV č. 1525 pro k.ú. Nové Město, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále také jen „objekt“).
2. Průkaz energetické náročnosti budovy byl nájemci předložen při uzavření této smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává k dočasnému užívání nájemci část nemovitosti specifikované v odst. 1.1. této smlouvy, a to:
	* místnost č. 0.02, jako depozitář, o výměře 105,16m2
	* místnost č. 0.03, jako depozitář, o výměře 56,62m2
	* místnost č. 5.20, jako kancelář, o výměře 26,09m2
	* místnost č. 5.21, jako kancelář, o výměře 23,04m2
	* místnost č. 6.02, jako kuchyňka, o výměře 12,09m2
	* místnost č. 6.03, jako chodba, o výměře 58,39m2
	* místnost č. 6.04, jako předsíň WC, o výměře 2,55m2
	* místnost č. 6.05, jako WC, o výměře 1,87m2
	* místnost č. 6.06, jako temná komora, sklad, o výměře 7,18m2
	* místnost č. 6.07, jako kancelář, o výměře 13,49m2
	* místnost č. 6.08, jako kancelář, o výměře 20,51m2
	* místnost č. 6.09, jako kancelář, o výměře 26,84m2
	* místnost č. 6.10, jako kancelář, o výměře 27,12m2
	* místnost č. 6.11, jako kancelář, o výměře 27,12m2
	* místnost č. 6.12, jako kancelář, o výměře 20,11m2
	* místnost č. 6.13, jako kancelář, o výměře 19,3m2
	* místnost č. 6.14, jako předsíň WC, o výměře 1,21m2
	* místnost č. 6.15, jako WC, o výměře 1,3m2
	* místnost č. 6.16, jako předsíň WC, o výměře 2,7m2
	* místnost č. 6.17, jako WC, o výměře 1,26m2
	* místnost č. 6.18, jako WC, o výměře 4,61m2
	* místnost č. 6.19, jako kancelář, o výměře 10,5m2
	* místnost č. 6.20, jako knihovna, o výměře 62,57m2
	* místnost č. 6.21, jako kancelář, o výměře 23,83m2
	* místnost č. 7.02, jako kuchyňka, o výměře 12,09m2
	* místnost č. 7.03, jako chodba, o výměře 34,15m2
	* místnost č. 7.04, jako předsíň WC, o výměře 2,41m2
	* místnost č. 7.05, jako WC, o výměře 1,71m2
	* místnost č. 7.06, jako kancelář, o výměře 11,84m2
	* místnost č. 7.07, jako kancelář, o výměře 13,68m2
	* místnost č. 7.08, jako kancelář, o výměře 18,62m2
	* místnost č. 7.09, jako kancelář, o výměře 17,86m2
	* místnost č. 7.10, jako kancelář, o výměře 18,81m2
	* místnost č. 7.11, jako kancelář, o výměře 13,68m2
	* místnost č. 7.12, jako kancelář, o výměře 13,14m2
	* místnost č. 7.13, jako WC, o výměře 1,66m2
	* místnost č. 7.14, jako předsíň WC, o výměře 2,6m2
	* místnost č. 7.15, jako WC, o výměře 1,37m2
	* místnost č. 7.16, jako WC, o výměře 4,28m2
	* místnost č. 7.17, jako kancelář, o výměře 14m2
	* místnost č. 7.18, jako kancelář, o výměře 11,38m2
	* místnost č. 7.19, jako studovna, o výměře 21,96m2
	* místnost č. 7.20, jako studovna, o výměře 26,53m2
	* místnost č. 7.22, jako kancelář, o výměře 25,34m2

(vše společně dále označeno jako „předmět nájmu“).

Pro jednoznačnost je předmět nájmu vyznačen v situačním plánku, který pod označením „Příloha č. 1“ tvoří nedílnou součást této smlouvy. Celková výměra předmětu nájmu činí 822,57 m2.

1. Mimo předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat přiměřeně také společné prostory či výtahy. Ve dvoře objektu je po předchozí dohodě se správou budovy mimořádně možné parkování automobilu.Pronajímatel přenechává uživateli k využití počítačové a telefonní sítě.
2. Nájemce se za užívání předmětu nájmu zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši a způsobem dále uvedeným v této smlouvě.
3. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je ke dni účinnosti této smlouvy plně způsobilý pro sjednaný účel užívání.
4. Nájem dle této smlouvy nebude zapsán do katastru nemovitostí.

**II.**

**Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu specifikovaný v odst. 1.3. této smlouvy
v souvislosti s výkonem předmětu své činnosti, tak jak je popsán ve zřizovací listině ze dne 28. 6. 2006, v platném znění.
2. Nájemce je po předchozím souhlasu pronajímatele oprávněn umístit orientační tabuli / štítek vyhovující orientačnímu systému budovy s označením osoby nájemce před prostorem, který v objektu pronajímatele užívá. Pronajímatel umístí orientační tabuli / štítek odpovídající orientačnímu systému budovy s označením osoby nájemce u vstupu do budovy a případně
na dalších přístupových trasách k předmětu nájmu*.*

**III.**

**Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**.
2. Vzhledem k tomu, že nájemce již předmět nájmu s výjimkou místnosti č. 0.03 (depozitář) užívá na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 2. 1. 2007, ve znění pozdějších dodatků, dohodly se smluvní strany, že nebudou sepisovat předávací protokol o převzetí předmětu nájmu nájemcem s výjimkou předávacího protokolu o převzetí místnosti č. 0.03 (depozitář). O vrácení předmětu nájmu pronajímateli sepíše pronajímatel s nájemcem předávací protokol, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce bere na vědomí, že pojištění vnesených věcí do předmětu nájmu je jeho záležitostí, stejně tak i pojištění užívaných prostor v souvislosti s jeho činností a pojištění vybavení nájemce.

**IV.**

**Nájemné a platby s nájmem související**

1. Nájem byl dohodou smluvních stran sjednán ve výši 14.628,- Kč (slovy: čtrnácttisícšestsetdvacetosm korun českých) ročně.
2. Nájemné za kalendářní rok bude nájemcem hrazeno bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vždy k 15. 6. daného roku. Nájemné bude hrazeno na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu, se splatností 21 dnů ode dne doručení daňového dokladu nájemci. Pro účely DPH se dnem uskutečnění osvobozeného plnění rozumí vždy datum 15. 6. daného roku.
3. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat v souvislosti s nájmem následující dodávky a služby:
4. dodávku tepla a teplé vody,
5. dodávku elektrické energie,
6. službu telefonní ústředny,
7. dodávku studené vody a odvádění odpadních vod (vodné / stočné), včetně likvidace spadové vody z objektu,
8. svoz a likvidaci odpadu, včetně tříděného odpadu,
9. ostatní drobné služby související s užíváním předmětu nájmu– zejména úklid společných prostor, dvora, průjezdu, vstupní haly, vrátnice a chodníku, dále osvětlení společných prostor, použití výtahů, připojení k systému Elektronické požární signalizace, využívání služby pracovníka recepce.
10. V případě, že pronajaté prostory nebo jejich část jsou vybaveny samostatnými měřícími zařízeními, která umožní měření skutečné potřeby, úhrada nákladů za dodávku tepla je pro tyto prostory nebo jejich část stanovena na základě skutečné spotřeby nájemce. V případě, že takovými měřícími zařízeními vybaveny nejsou, úhrada nákladů za dodávku tepla bude stanovena podle podílu užívaných m3 k celkovým m3 (mimo prostor v suterénu).
11. Úhrada nákladů za spotřebovanou elektrickou energii bude uskutečňována na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem dle skutečného stavu zjištěného na podružných elektroměrech. Pokud je podružné měřící zařízení využíváno více nájemci, budou náklady rozúčtovány dle poměru užívaných ploch.
12. Úhrada podílu na pevných nákladech spojených s provozem telefonní ústředny bude stanovena poměrně dle počtu užívaných poboček. Úhrada nákladů za uskutečněné telefonické hovory bude účtována dle skutečných nákladů vyčíslených ve vyúčtování poskytovatele telekomunikačních služeb.
13. Úhrada nákladů za vodné / stočné, svoz a likvidaci odpadů, jakož i ostatní drobné služby související s užíváním předmětu nájmu, bude stanovena dle podílu počtu zaměstnanců jednotlivých subjektů k celkovému počtu zaměstnanců uživatelů a nájemců, a v případě pravidelné výuky s přihlédnutím k počtu posluchačů vyučovaných kurzů a rozdílnému využívání těchto prostor posluchači a stálými pracovníky.
14. Daňové doklady dle této smlouvy budou vystavovány s dobou splatnosti 21 dnů od doručení druhé smluvní straně a musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu dle obecně závazných právních předpisů.
15. Neúplný nebo nesprávně vyhotovený daňový doklad je nájemce oprávněn vrátit před uplynutím doby splatnosti s označením vad, které namítá. Vrácením daňového dokladu se staví běh doby splatnosti. Doručením opraveného nebo nově vyhotoveného dokladu počne běžet nová doba splatnosti.
16. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně, počínaje dnem 1. 1. 2019, zvýšit nájemné uvedené v odst. 4.1. o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen vykázanou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy k 31.12 předchozího roku. Za základ pro první výpočet bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy. Pro každé následující zvýšení bude použita výše nájemného (zvýšeného o provedenou indexaci) z předchozího kalendářního roku. Úpravu výše nájemného pronajímatel uskuteční písemným oznámením zaslaným nájemci, přičemž změna se stane účinnou od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení nájemci.  Oznámení o úpravě výše nájemného se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy.
17. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, pokud dojde k prokazatelnému zvýšení nákladů spojených s výkonem vlastnického práva. Zvýšení je účinné od prvého dne následujícího kalendářního roku po doručení písemného oznámení o zvýšení nájemného. Pronajímatel je povinen na žádost nájemce oprávněnost takového zvýšení doložit. Oznámení o úpravě výše nájemného se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy.
18. V případě prodlení nájemce s placením některé z výše uvedených plateb, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

**V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel umožní nájemci nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s podmínkami této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu trvání této smlouvy se zdržet veškerých zásahů do předmětu nájmu, které by nájemci znemožnily předmět nájmu řádně užívat.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, přičemž si bude
počínat tak, aby zabránil vzniku škod a byly dodržovány veškeré obecně závazné předpisy požární ochrany, ochrany zdraví při práci, předpisy o ochraně životního prostředí, jakož i další obecně platné právní předpisy. Dále se zavazuje dodržovat veškerá opatření stanovená pronajímatelem, zejména pak platné Požární a poplachové směrnice a Provozní řád budovy, s nimiž byl před podpisem této smlouvy podrobně seznámen.
3. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dále podnajmout, či přenechat předmět nájmu
do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Rovněž není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy či změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Pronajímatel není povinen souhlas dle odst. 5.3. této smlouvy udělit.
5. Nájemce je povinen umožnit zástupci pronajímatele v obvyklé provozní době vstup
do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a dodržování účelu jeho užívání. V případě naléhavé potřeby vstup do předmětu nájmu umožní i mimo provozní dobu. Pro tento účel předá nájemce pronajímateli v zapečetěné obálce generální klíč od předmětu nájmu pro uložení ve vrátnici objektu. Použití tohoto klíče bude možno pouze v mimořádném případě,
o kterém bude sepsán protokol. Klíč bude po kontrole prostor nájemcem opět zapečetěn.
6. V případě, že bude nezbytné provést stavební, či jiné práce, které by mohly nepříznivě ovlivnit nerušené užívání předmětu nájmu a jejichž nutnost nebyla ke dni uzavření této smlouvy pronajímateli známa, zavazují se smluvní strany poskytnout si veškerou potřebnou součinnost a takové práce provádět ve vzájemně odsouhlaseném termínu.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou způsobí na předmětu nájmu sám, případně osoby s ním spolupracující, nebo jiné osoby, kterým nájemce umožní
do předmětu nájmu přístup, a / nebo jeho užívání. Případnou takto vzniklou škodu, je nájemce povinen pronajímateli bez zbytečného odkladu nahradit.
8. Nájemce je dále povinen neprodleně informovat pronajímatele o vzniku jakékoliv škody
v prostorách předmětu nájmu – telefonicky na linku xxxxxxxxxxxxxxx a současně písemným oznámením na elektronickou adresu xxxxxxxxxxxxxxx.
9. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady veškerá případná rozhodnutí, závazná stanoviska, povolení a jiná vyjádření příslušných orgánů a úřadů, nezbytná pro sjednaný účel užití předmětu nájmu a tyto na vyžádání předložit pronajímateli k nahlédnutí. V případě, že bude pronajímateli uložena sankce, resp. pokuta příslušným orgánem nebo úřadem v důsledku porušení tohoto závazku nájemce, je nájemce povinen takto vzniklou škodu pronajímateli nahradit.
10. Nájemce nese náklady na běžnou údržbu předmětu nájmu. Běžnou údržbou se rozumí udržování a čištění předmětu nájmu včetně zařízení a vybavení předmětu nájmu, které se obvykle při užívání provádí. Jedná se zejména o malování, drobnou opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení předmětu nájmu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předaných zařizovacích předmětů.
11. Nájemce je povinen nahlásit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které zajišťuje pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.

**VI.**

**Zánik nájmu**

1. Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
2. Smlouva může být ukončena rovněž výpovědí některou ze smluvních stran s výpovědní dobou 3 měsíce ode dne doručení písemné výpovědi druhé straně z těchto důvodů:

6.2.1. Pronajímatelem pokud:

1. nájemce užívá i přes písemnou výzvu k nápravě předmět v rozporu s ustanovením této smlouvy, nebo
2. nájemce je bezdůvodně o více než 30 dní v prodlení s placením nájemného a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné 10denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě, nebo
3. nájemce přenechá předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele, nebo
4. nájemce provádí stavební úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele, nebo
5. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání řádnému užívání předmětu nájmu.

6.2.2. Nájemcem pokud:

1. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, nebo
2. předmět nájmu se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý pro sjednaný účel
a pronajímatel ani po písemné výzvě nezjedná do 90 dnů nápravu, nebo
3. pronajímatel neplní povinnosti stanovené touto smlouvou, a tento závadný stav neodstraní ani do 90 dnů od písemné výzvy nájemce, nebo
4. předmět nájmu nebude podle uvážení nájemce dále dostatečný pro jeho činnost.
5. Kterákoliv ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět také bez uvedení důvodu, a to s 12timěsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba v takovém případě začne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strany sjednávají jako podmínku účinnosti výpovědi ze strany pronajímatele i ze strany nájemce předchozí písemný souhlas Akademické rady AV ČR.
6. Po ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit
a odevzdat jej pronajímateli postupem dle odst. 3.2. této smlouvy. Nájemce předá ke dni ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy předmět nájmu zpět pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak.

V případě, že tuto svou povinnost nájemce nesplní, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uskladnit na náklady nájemce, s čímž nájemce podpisem této smlouvy vyjadřuje svůj souhlas.

Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pětset korun českých) za každý započatý den prodlení s řádným předáním předmětu nájmu.

1. Smluvní strany nejsou oprávněny požadovat přiměřené odstupné ve smyslu ust. § 2223 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

**VII.**

**Ostatní ujednání**

1. Smluvní strany se dohodly, že v pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to,
že jakékoli písemné oznámení či podání bylo řádně doručeno druhé smluvní straně třetím dnem po uložení zásilky u oprávněného provozovatele poštovních služeb. Pro řádné doručení písemnosti pro účely této smlouvy postačí její zaslání do datové schránky smluvních stran*.*

**VIII.**

**Závěrečná ujednání**

1. Pokud jakýkoli závazek z této smlouvy či jakékoli její ustanovení je nebo se stane neplatným, nevymahatelným či zdánlivým, pak taková neplatnost, nevymahatelnost nebo zdánlivost nemá vliv na ostatní ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují bezodkladně nahradit neplatný, nevymahatelný, zdánlivý závazek takovým novým platným, vymahatelným
a nikoli zdánlivým závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.
2. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze písemnými, číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran, s výjimkou oznámení učiněného dle ustanovení odst. 4.10. a / nebo 4.11. smlouvy. Změna této smlouvy v jiné než písemné formě je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
3. Pronajímatel i nájemce 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. Splnění této povinnosti se zavazuje zajistit v zákonem stanovené lhůtě pronajímatel*.*
4. Tato smlouva nabývá platnosti jejím uzavřením, tzn. dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti pak nabývá dnem 1. 4. 2018 za předpokladu jejího předchozího zveřejnění v registru smluv. Oznámení o splnění povinnosti, včetně kopie potvrzení
o zveřejnění této smlouvy, jakož i případných navazujících právních dokumentů, bude nájemci zasláno na adresu datové schránky uvedené v záhlaví této smlouvy nejpozději do 30 pracovních dní od uveřejnění v registru smluv.
5. Tato smlouva ruší a nahrazuje veškerá ujednání, práva a povinnosti mezi smluvními stranami založená Smlouvou o pronájmu nebytových prostor uzavřenou mezi nimi dne 2. 1. 2007.
6. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že si smlouvu řádně zvážily, její celý text přečetly a pochopily a že ji uzavírají o své vůli. Rovněž prohlašují, že tato smlouva představuje úplnou dohodu mezi nimi ohledně předmětu smlouvy a nechybí jí jakákoli náležitost, kterou by některá ze smluvních stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této smlouvy.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

Přílohy: Příloha č. 1 – situační plánek s vyznačením předmětu nájmu

Pronajímatel: Nájemce:

V Praze dne 15. 3. 2018 V Praze dne 21. 3. 2018

*……………………………. ………………………………*