

Smlouva o nájmu prostor

uzavřená níže uvedeného dne podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými smluvními stranami

se sídlem: **Ústav teorie informace a automatizace AV ČR, v. v. i.**
Pod vodárenskou věží 1143/4, 182 08 Praha 8
679 85 556
IČ: CZ67985556
DIČ: ředitelkou doc. RNDr. Jiřinou Vejnarovou, CSc.
zastoupená: [REDAKCE]
bankovní spojení: Rejstřík veřejných výzkumných institucí vedený
registrace: Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR,
spisová značka 17113/2006-34/ÚTIA

(dále jen
„Pronajímatel“)

se sídlem: **Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.**
Národní 1009/3 , 110 00 Praha 1
604 57 856
IČ: CZ60457856
DIČ: ředitelem Ing. Tomášem Wenclem, MBA
zastoupená: [REDAKCE]
bankovní spojení: Rejstřík veřejných výzkumných institucí vedený
registrace: Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR,
spisová značka 17113/2006-34/SSC

(dále jen
„Nájemce“)

Pronajímatel a Nájemce mohou být níže souhrnně označováni též jako Smluvní strany.

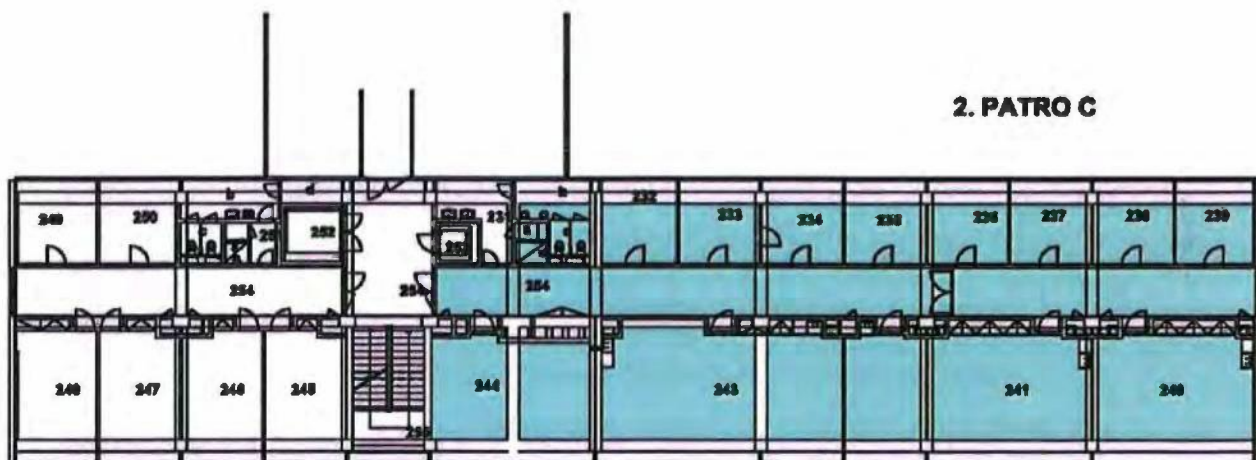
Článek 1 Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemku p. č. 1334/4, jehož součástí je stavba-budova č. p. 1143, vše zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 843, pro obec Hlavní město Praha, katastrální území Libeň 730891 u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, Katastrálního pracoviště Praha. Tato budova bude v této Smlouvě nadále označována jako **Objekt** nebo **budova**.
- 1.2 Kontaktní osobou Pronajímatele pro projednávání provozních záležitostí souvisejících s plněním této Smlouvy je:
[REDAKCE]

a kontaktní osobou Nájemce pro projednávání provozních záležitostí souvisejících s plněním této Smlouvy je:
[REDAKCE]

Článek 2 Předmět a účel nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu jsou prostory ve třetím nadzemním podlaží v sekci C budovy popsané v čl. I této Smlouvy na adrese Pod vodárenskou věží 1143/4, 182 08 Praha 8, vyznačené barevně v tomto obrázku:



Celková plocha pronajímaných prostor je [REDACTED]. Předmět nájmu se níže též označuje jako "Předmětné prostory".

- 2.2 Účel nájmu je použití Předmětných prostor jako kanceláří v souladu s čl. 4.1 této Smlouvy.

Článek 3 Práva a povinnosti Pronajímatele

- 3.1 Pronajímatel přenechává Nájemci touto Smlouvou Předmětné prostory do nájmu ve stavu, v jakém se Předmětné prostory nacházejí v den uzavření smlouvy. Nájemce Předmětné prostory do nájmu přebírá.
- 3.2 Pronajímatel zajistí Nájemci po celou dobu nájmu nerušené užívání Předmětných prostor pro účely, k nimž jsou Předmětné prostory pronajaty. Pronajímatel odpovídá Nájemci za přímé škody, jejichž výši Nájemce prokáže a které vznikly v důsledku porušení této povinnosti Pronajímatele.
- 3.3 Pronajímatel zajistí Nájemci po celou dobu nájmu odběr elektrické energie, vytápění nebytových prostor, dodávku teplé a studené vody, přičemž neodpovídá Nájemci za případné výpadky či poruchy takových dodávek na straně příslušného dodavatele.
- 3.4 Pronajímatel je oprávněn po dohodě s Nájemcem provádět v Předmětných prostorách stavební a jiné rekonstrukční práce, 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.
- 3.5 V rámci ustanovení předchozího čl. 3.4 je Pronajímatel zejména oprávněn na nezbytně nutnou dobu zajistit přestěhování majetku Nájemce z Předmětných prostor do náhradních prostor v Objektu, pokud jsou původní prostory opravovány či upravovány způsobem, který zcela či v podstatné míře vylučuje jejich užívání, a je povinen zajistit přestěhování majetku Nájemce zpět do Předmětných prostor v době, kdy to stav opravovaných či upravovaných Předmětných prostor umožní. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli v této věci odpovídající součinnost; pokud Nájemce takovou součinnost neposkytne nebo ji poskytne v nedostatečné míře, nebude Pronajímatel odpovídat za případné škody na majetku Nájemce tím způsobené.

Článek 4 Práva a povinnosti Nájemce

- 4.1 Nájemce je oprávněn užívat Předmětné prostory výhradně v souladu s jejich stavebním

určením, účelem vymezeným v této smlouvě a s činností Nájemce podle jeho zřizovací listiny. Nájemce bere na vědomí, že jsou v Objektu umístěna pracoviště třetích stran.

- 4.2 Nájemce je v souvislosti s užíváním Předmětných prostor dle této Smlouvy oprávněn rovněž využívat přístupovou cestu k Objektu a související obslužné, komunikační a sociální prostory, a to společně s Pronajímatelem a ostatními osobami, jež se v Objektu oprávněně pohybují.
- 4.3 Nájemce je povinen platit včas sjednané nájemné a náklady za služby.
- 4.4 Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy Předmětných prostor (například opravy a úpravy svého nábytku a jeho instalaci) a vždy bez zbytečného odkladu, nejpozději však do pěti pracovních dnů od data zjištění, upozornit Pronajímatele na případné závady a jiné okolnosti vyžadující opravu či jiný zásah ze strany Pronajímatele, přičemž jde o veškeré opravy nad rámec běžné údržby a drobných oprav.
- 4.5 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět na Předmětných prostorách ani na Objektu žádné změny. Pokud Pronajímatel takovýto předchozí písemný souhlas udělí, může v něm stanovit závazné podmínky, jež Nájemce musí při provádění změn dodržet.
- 4.6 Nájemce nesmí svým užíváním Předmětných prostor omezovat ani ohrožovat další uživatele a nájemce v Objektu.
- 4.7 Nájemce sám odpovídá za odpovídající úroveň zabezpečení majetku přítomného v Předmětných prostorách či Objektu; Pronajímatel může být brán k odpovědnosti za případné škody či ztráty na takovém majetku pouze v případě, že Nájemce prokáže zavinění takových škod či ztrát Pronajímatelem.
- 4.8 Nájemce není dále oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Předmětné prostory ani žádnou jejich část do užívání žádné třetí straně, bez ohledu na to, zda za úplatu či bezúplatně. Dále není oprávněn vstupovat do žádných smluvních vztahů ani ujednání, jež by jakkoli omezily nebo narušily výkon vlastnických práv Pronajímatele k Předmětným prostorám či k Objektu.
- 4.9 Nájemce se tímto zavazuje, že bude zacházet s Předmětnými prostory s řádnou péčí a bude dodržovat nařízení a vyhlášky veškerých příslušných úřadů, veškeré zákony a bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné předpisy, včetně interních předpisů Pronajímatele a pravidel stanovených Pronajímatelem pro vstup osob do Objektu. Mimo jiné jsou pracovníci Nájemce povinni účastnit se bezpečnostních školení v rozsahu obdobném povinností pracovníků Pronajímatele a v případě, že je takové školení poskytováno třetí stranou ("externí školitel") za úplatu, hradit takovou úplatu externímu školiteli.
- 4.10 Nájemce v plné výši odškodní Pronajímatele za případné sankce uložené oprávněnými orgány Pronajímateli v důsledku případného neplnění čl. 4.9 Nájemcem.
- 4.11 Nájemce je povinen umožnit přístup zástupců Pronajímatele do Předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu, a to v obvyklé provozní době, v případě naléhavé potřeby i mimo provozní dobu.
- 4.12 Pronajímatel umožní přístup do budovy zaměstnancům Nájemce, kteří se prokáží ústavním průkazem SSČ AV ČR, v. v. i. Smluvní partnery a hosty Nájemce musí při vstupu do budovy doprovázet zaměstnanec Nájemce.
- 4.13 Za běžnou dobu přístupu do Objektu se pro účely tohoto článku Smlouvy považuje doba v pracovních dnech od 06:00 do 22:00. Pracovníci Nájemce, kteří plní pracovní úkoly v Objektu mimo tuto běžnou dobu přístupu, musí zahájení a konec takového pobytu v Objektu hlásit vrátnému (nejpozději v okamžiku, kdy nastanou). Pokud bude některý pracovník Nájemce opakovaně tuto povinnost porušovat, může mu Pronajímatel omezit či zakázat pobyt v Objektu mimo běžnou dobu přístupu.

Článek 5 Doba nájmu a zánik nájmu

- 5.1 Nájem se sjednává od data 1. dubna 2018 na dobu neurčitou.
- 5.2 Nájem lze ukončit písemnou výpovědí kterékoliv ze Smluvních stran, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba se sjednává na 6 měsíců; její počátek je určen prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
- 5.3 Nájem lze ukončit také písemnou dohodou Smluvních stran.
- 5.4 Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že je Nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo nákladů za služby, které je delší než 40 dní. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že Pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči Nájemci, např. tím, že neprovede opravy Předmětného prostoru, za které odpovídá, a nenapraví tento stav ani po písemné výzvě Nájemce s přiměřenou lhůtou na takovou nápravu. Výpověď běží od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
- 5.5 V případě skončení nájmu předá Nájemce Pronajímateli prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení anebo ve stavu lepším, došlo-li po dobu trvání nájmu ke zhodnocení prostor ze strany Pronajímatele.
- 5.6 Nájemce je povinen vyklidit Předmětné prostory nejpozději do 15 pracovních dnů od data platného ukončení nájmu nebo od data platného ukončení účinnosti této Smlouvy. Jestliže Nájemce nevyklidí Předmětné prostory v takto určené časové lhůtě, je Pronajímatel oprávněn na náklady Nájemce vystěhovat a uskladnit veškerý majetek Nájemce z Předmětných prostor a vyúčtovat Nájemci veškeré náklady a případné další škody způsobené takovým jednáním Nájemce.
- 5.7 Tato Smlouva a veškeré její podmínky automaticky přejdou na případné právní nástupce obou Smluvních stran.

Článek 6 Nájemné a úhrada nákladů za služby

- 6.1 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za nájem Předmětných prostor vymezených touto Smlouvou následující nájemné.
V období od 1. 4. 2018 do 31. 12. 2019 nájemné v sazbě ■■■ Kč za m² a měsíc, a to z důvodu částečného pokrytí nákladů Pronajímatele na rekonstrukci Předmětných prostor, na které se Smluvní strany dohodly. Počínaje dnem 1. 1. 2020 bude Nájemce hradit nájemné v sazbě ■■■■ Kč za m² a měsíc. Nájemné je splatné čtvrtletně; Pronajímatel za každé kalendářní čtvrtletí vyfakturuje v období od 1. 4. 2018 do 31. 12. 2019 částku nájemného ve výši ■■■■ Kč a v období od 1. 1. 2020 Pronajímatel za každé kalendářní čtvrtletí vyfakturuje částku nájemného ve výši ■■■■. Nájemné bude fakturováno vždy do 15. dne následujícího měsíce, s datem uskutečnění zdanitelného plnění k poslednímu dni příslušného čtvrtletí. K nájemnému nebude přičtena DPH. V případě prodlení s úhradou nájemného se úrok z prodlení stanoví ve výši 0,05 % dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 6.2 Nájemné podle odstavce 1 tohoto článku zahrnuje paušální příspěvek Nájemce za užívání přístupových cest k objektu, jakož i obslužných, komunikačních a sociálních prostor souvisejících s Předmětnými prostory, včetně 7 parkovacích míst na parkovišti ve dvoře Objektu.
- 6.3 Počínaje rokem 2019 je Pronajímatel oprávněn vždy nejpozději k 31. březnu daného roku sdělit Nájemci zvýšení nájemného o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy k 31. 12. předchozího roku. Pro každé následující zvýšení bude použita výše nájemného (zvýšeného o provedenou indexaci) platná k 1. lednu daného roku. Takto

zvýšené Nájemné bude účinné od druhého čtvrtletí daného kalendářního roku včetně. Oznámení o zvýšení nájemného se stává doručení Nájemci nedílnou součástí Smlouvy. V pochybnostech se pro účely této Smlouvy má za to, že oznámení bylo doručeno Nájemci třetí pracovní den po odeslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

- 6.4 Nájemce bude na základě samostatné dohody s Technickou správou areálu hradit přímo TSA faktury za dodávky elektrické energie a za telefonní linky v Předmětných prostorách. Pronajímatel zajistí oddělené měření spotřeby elektrické energie v Předmětných prostorách.
- 6.5 Pronajímatel měsíčně přeúčtuje formou daňového dokladu Nájemci 4 % (čtyři procenta) úhrad za dodávku tepla, vodné a stočné a odvoz odpadů včetně DPH. Podíl je určen na základě poměru podlahové plochy Předmětných prostor k celkové podlahové ploše všech prostor v Objektu, která je 10 021 m². Daňový doklad s tímto přeúčtováním bude za každý kalendářní měsíc vystaven do 25. dne následujícího kalendářního měsíce.
- 6.6 Daňové doklady podle čl. 6.1 a 6.4 budou obsahovat veškeré náležitosti podle zákona o DPH, č. 235/2004 Sb. a budou splatné do 21 dnů od data doručení Nájemci.

Článek 7

Závěrečná a přechodná ustanovení

- 7.1 Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu řádně přečetly a s jejím obsahem souhlasí.
- 7.2 Tato Smlouva představuje konečné a úplné ujednání Smluvních stran ve vztahu k předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškeré předchozí dohody či ujednání Smluvních stran týkající se předmětu této Smlouvy (tj. Nájemní smlouvu ze dne 30. 1. 2009, vč. dodatku č. 1).
- 7.3 Veškeré změny, dodatky, vypuštění nebo nahrazení této Smlouvy nebo kterýchkoli jejích podmínek či ustanovení nabývají účinnosti pouze tehdy, jsou-li vyhotoveny v písemné podobě a opatřeny podpisy oprávněných zástupců obou Smluvních stran.
- 7.4 Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) s tím, že konkrétní sazby nájemného budou v rámci obchodního tajemství Pronajímatele utajeny a že uvedené uveřejnění zajistí Pronajímatel. Pronajímatel se zavazuje Nájemce o uveřejnění smlouvy informovat zasláním oznámení od správce registru smluv na e-mail [redacted]
- 7.5 Smlouva je vyhotovena v dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá Smluvní strana..
- 7.6 Tato Smlouva nabývá platnosti v den, kdy ji podepíší obě Smluvní strany, a účinnosti k datu 1. dubna 2018, nebo k datu uveřejnění Smlouvy v registru smluv, a to k tomu z těchto dat, které nastane později.

V Praze dne:

V Praze dne: 29-03-2018

[redacted]

doc. RNDr. Jiřina Vejnarová, CSc.
ředitelka ÚTIA AV ČR, v. v. i.

[redacted]

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

[redacted]

[redacted]