

Nájemní smlouva

Orientální ústav AV ČR, v. v. i.

se sídlem Pod Vodárenskou věží 1143/4, 182 08 Praha 8

zastoupena

IČO: 68378009

DIČ: CZ68378009

zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

ID datové schránky:

a

Psychologický ústav AV ČR, v. v. i.

se sídlem Veveří 967/97, 602 00 Brno

zastoupena

IČO: 68081740

DIČ: CZ68081740

zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

ID datové schránky:

a

Ústav pro soudobé dějiny AV ČR, v. v. i.

se sídlem Vlašská 355/9, 118 40 Praha 1

zastoupena

IČO: 68378114

DIČ: CZ68378114

zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

ID datové schránky:

(dále jen "pronajímatelé")

a

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

bytem:

provozovna:

telefon:

e-mail:

IČO: 64858782

DIČ: 6462232161

bankovní spojení:

(dále jen „nájemce“ a společně pak jen „smluvní strany“).

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a násl., ve spojení s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) tuto

smlouvu o nájmu:

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatelé prohlašují, že jsou spoluvlastníky budovy 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. Pronajímatelé přenechávají nájemci v nemovitosti popsané v předchozím odstavci prostory sloužící podnikání v traktu A:
 - a) v 1. NP:
 - obchodní prostory o výměře 25,30m²
 - zázemí - sklad o výměře 4,80m²
 - kancelář o výměře 3,75m²
 - provozní místnost o výměře 24,44m²
 - WC o výměře 2,40m²
 - b) v mezipatře:
 - vestibul + schody o výměře 3,55m²
 - šatna o výměře 18,45m²
 - kancelář o výměře 7,61m²
 - koupelna o výměře 3,20m²

Výměra pronajatých nebytových prostor celkem činí 93,50 m² (dále jen „předmět nájmu“). Pro jednoznačnost je předmět nájmu vyznačen v situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.

3. Pronajímatelé prohlašují, že předmět nájmu není zatížen právem třetí osoby, které by bylo v rozporu s touto smlouvou.
4. Nájemce předmět nájmu do dočasného užívání přebírá a zavazuje se platit pronajímatelům nájemné ve výši, způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením pro účely provozování maloobchodu v souladu s předmětem jeho podnikání zapsaným v obchodním a živnostenském rejstříku ve smyslu aktuálních výpisů z těchto rejstříků, jejichž kopie předložil nájemce při podpisu této smlouvy.
6. Nájem dle této smlouvy nebude zapsán do katastru nemovitostí.
7. Nájemce bere na vědomí, že správu a údržbu nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, vykonává pro pronajímatele **Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.**, se sídlem Národní 1009/3, 110 00 Praha 1, IČO: 60457856, zapsané v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy.

II.

Nájemné a poplatky za služby

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí ročně Kč 280 000,00 (slovy: dvěstěosmdesát tisíc korun českých), tedy měsíčně Kč 23 333,34. Podle ustanovení § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, pronajímatelé k nájemnému neúčtují DPH.
2. Pronajímatelé 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 pronajímatelů v tomtéž objektu, zejména pokud jde o stočné.

4. Nájemce se zavazuje hradit na náklady za služby (vodné a stočné) měsíční zálohy ve výši 800,- Kč (slovy osmset korun českých), a to vždy nejpozději do 15. dne měsíce, za který je placeno, na účet č.:
5. Nájemné bud hrazeno vždy nejpozději do 15. dne měsíce, za který je placeno, na účet č. **v.s.** . Peněžitý závazek nájemce se považuje za splacený připsáním na účet pronajímatele.
6. Pronajímatelé se zavazují vyúčtovat skutečnou výši nákladů na služby spojené s užíváním předmětu nájmu vždy k 31. 12. příslušného kalendářního roku, nejpozději však do jednoho měsíce po obdržení vyúčtování od dodavatelů služeb. Případný nedoplatek na nákladech bude nájemce hradit na základě daňového dokladu vystaveného pronajímateli. 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. Pronajímatelé jsou oprávněni 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. Pronajímatelé jsou oprávněni 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 tohoto článku mohou pronajímatelé 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 pronajímatelů.

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.;
 - b) vybavit předmět nájmu vlastními zařizovacími předměty podle svých potřeb.
2. Nájemce je povinen:
 - a) ~~bez zbytečného odkladu oznámit pronajímatelům potřebu oprav, které mají pronajímatelé provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla;~~
 - b) informovat pronajímatele o závadách nebo jiných změnách předmětu nájmu bez ohledu na jejich příčinu na tel. čísle
 - 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 částku Kč 30 000,00 v celkovém součtu za jeden kalendářní rok;
 - d) umožnit zástupci pronajímatelů nebo jimi 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 pronajímatelů, 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. Nájemce je povinen tuto skutečnost prokázat na vyžádání pronajímatelům kdykoli v průběhu trvání 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 pronajímatelů.
 4. Pronajímatelé souhlasí s umístěním označení nájemce na předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy nebo obecnými zvyklostmi.
 5. Pronajímatelé se zavazují:
 - 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 písemnou dohodou smluvních stran.

V.

Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou.
2. Pronajímatelé jsou oprávněni nájem vypovědět 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 je o více než jeden měsíc v prodlení s doplněním oprávněně čerpaného zajišťovacího vkladu;
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmět nájmu;
 - f) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatelů;
 - g) nájemce změnil předmět nájmu nebo jej využívá k jinému, než sjednanému účelu bez předchozího souhlasu pronajímatelů.

3. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět 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) pronajímatelé hrubě porušují své povinnosti vyplývající z této smlouvy.
4. 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.
5. 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.

6. 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.
7. O předání předmětu nájmu nájemci a o jeho vrácení zpět pronajímateli bude sepsán protokol obsahující popis stavu předmětu nájmu ke dni předání, včetně stavu všech měřidel energií. Součástí protokolu o vrácení předmětu nájmu musí být i návrh případného vypořádání škod na předmětu nájmu přesahující rámec obvyklého opotřebením.
8. Nejpozději v poslední den nájmu se nájemce zavazuje odstranit způsobem stanoveným v dohodě s pronajímateli věci, které v souvislosti s užíváním předmětu nájmu umístil.
9. Jestliže nájemce nepředá pronajímatelům předmět nájmu k datu ukončení nájemního vztahu, zavazuje se zaplatit pronajímatelům smluvní pokutu ve výši Kč 5 000,00 (slovy: pět tisíc korun českých). Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatelů na náhradu škody. Smluvní pokuta bude uhrazena do 5 dnů od doručení výzvy k jejímu zaplacení na účet pronajímatelů 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.
10. Jestliže nájemce nevyklidí věci umístěné v pronajatých prostorách ani v dodatečném termínu stanoveném v písemné výzvě pronajímatelů, jsou pronajímatelé oprávněni marným uplynutím této doby tyto věci vyklidit a zajistit jejich uložení na náklady nájemce, k čemuž nájemce podpisem této smlouvy uděluje pronajímatelům zmocnění.
11. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku na tento smluvní vztah.
12. Smluvní strany nejsou oprávněny požadovat přiměřené odstupné ve smyslu ust. § 2223 občanského zákoníku.

VI. Zajišťovací vklad

1. Nájemce se zavazuje do 5 dnů od podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele č.:
variabilní symbol: peněžní prostředky ve výši Kč 30 000,00 (slovy: třicettisíc korun českých), jako zajišťovací vklad.
2. Zajišťovací vklad se musí po celou dobu platnosti této smlouvy rovnat alespoň částce uvedené v předchozím odstavci. V případě, že pronajímatel použije zajišťovací vklad jako celek nebo jeho část během platnosti této smlouvy, je nájemce povinen doplnit zajišťovací vklad do původní výše do 15 pracovních dnů od doručení písemné žádosti pronajímatele.
3. Zajišťovací vklad zajišťuje řádné plnění povinností nájemce vzniklých mu z této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít finanční prostředky ze zajišťovacího vkladu, pokud nájemce nesplní povinnost uhradit řádně a včas jakékoli platby předvídané touto smlouvou, zejména (nikoli však výlučně) platbu nájemného, záloh na služby, náhradu škody či újmy, bezdůvodné obohacení, smluvní pokutu, úroky z prodlení apod.
4. Zajišťovací vklad není úročen. Pro účely této smlouvy je považován za jistotu ve smyslu ustanovení § 2012 a násl. občanského zákoníku.
5. Dojde-li k ukončení nájmu dle této smlouvy, bude zajišťovací vklad nebo jeho nespotebovaný zůstatek uhrazen zpět na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne skončení nájmu.

VII.
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. Pronajímatelé jsou 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. Pronajímatelé se zavazují 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. 5. 2018, 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 _____, a to nejpozději do 5 pracovních dní od uveřejnění v registru smluv.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, ze kterých každé ze smluvních stran náleží po jednom vyhotovení.

Příloha č. 1 - Situační plánek s vyznačením předmětu nájmu

Pronajímatelé:

Nájemce:

V Praze

V Praze

.....
Orientální ústav AV ČR, v. v. i.

V Brně

.....
Psychologický ústav AV ČR, v. v. i.

V Praze

.....
Ústav pro soudobé dějiny AV ČR, v. v. i.

