

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 prof. .

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

bytem:

e-mail: |

(dále jen „**nájemce**“ a společně pak „**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. 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 VI. NP (označené pro evidenci pronajímatele čísla 603 a 604 a s nimi související příslušenství a jejich součástí) o celkové výměře 55m² (dále jen „předmět nájmu“) do dočasného užívání. Pro jednoznačnost je předmět nájmu vyznačen

v příloženém situačním plánu, který pod označením příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Pronajímatelé prohlašují, že předmět nájmu není zatížen právem třetí osoby, které by bylo v rozporu s touto smlouvou.

3. Nájemce předmět nájmu do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímatelům 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.
6. 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: 604 57 856, 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 29 109,60** (slovy: dvacetdevět tisíc jedinstodevětkorunčeských, šedesátaléřů). Pronajímatelé neuplatňují DPH podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
2. Nájemné bude hrazeno na číslo účtu čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímateli 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 pronajímatelů v tomtéž objektu. Nájemce bude hradit tyto náklady formou čtvrtletní zálohy ve výši Kč 8 799,00 na základě zálohové faktury vystavené pronajímateli vždy ve druhém měsíci příslušného kalendářního čtvrtletí na účet
4. Pronajímatelé se zavazují 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 pronajímateli. 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 budou pronajímatelé nájemci dobropisovat do jednoho měsíce od zpracování konečného vyúčtování.

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. 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 mohou pronajímatelé 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.

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 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 pronajímatelům potřebu oprav, které mají pronajímatelé 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
 - 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 pronajímatelů nebo jimi 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 pronajímatelů, 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 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 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 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 pronajímatelů;
 - f) 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 opotřebení, v termínu stanoveném dohodou odpovědných zástupců smluvních stran, nejpozději však poslední den trvání nájemního poměru.
7. O předání předmětu nájmu zpět pronajímatelům 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.
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.

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. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva zcela ruší a nahrazuje vzájemná práva a povinnosti smluvních stran plynoucích z Nájemní smlouvy uzavřené 1. 11. 2017 mezi nájemcem a Českou republikou - Akademií věd České republiky.
4. 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.
5. 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 nejpozději do 5 pracovních dní od uveřejnění v registru smluv.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, ze kterých každé ze smluvních stran náleží po jednom vyhotovení.
7. 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

Pronajímatelé:

V Praze

Nájemce:

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.

PRÍLOHA II

↑ K2

↓ A

ŘE

HYBERNSKÁ 1000/8
Praha 1

6. NP

↓ S

