

**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**  
podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,  
ve znění pozdějších předpisů

uzavřená mezi smluvními stranami:

1. Ústav teoretické a aplikované mechaniky AV ČR, v. v. i.  
se sídlem : Prosecká 809/76, Praha 9, PSČ 190 00  
IČ: 68378297  
DIČ: CZ 68378297  
bankovní spojení:  
jednající: prof. Ing. Milosem Drdáckým, DrSc., ředitelem  
zapsaná v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT  
( dále jen „pronajímatel“ )

a

2. Historický ústav AV ČR, v. v. i.  
se sídlem: Prosecká 809/76, Praha 9, PSČ 190 00  
IČ: 67985963  
DIČ: CZ 67985963  
bankovní spojení:  
jednající: prof. PhDr. Svatavou Rakovou, CSc. ředitelkou  
zapsaná v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT  
( dále jen „nájemce“ )

**Článek I.**  
**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy č. p. 809 na parcele parc. č. 644/26 zapsané na LV 5066 pro obec Praha a katastrální území Prosek vedeného u Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu.

**Článek II.**  
**Předmět a účel nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v 1., 2. a 3. podlaží budovy uvedené v článku I této smlouvy včetně jejich příslušenství o celkové podlahové výměře 1.330,78 m<sup>2</sup> vyznačené žlutou barvou v plánech jednotlivých podlaží v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy. ( Dále jen „**nebytové prostory**“ ).

Pronajímatel přenechává tyto nebytové prostory nájemci do užívání za nájemné uvedené v čl. VI. bodě 1. této smlouvy a nájemce je za podmínek této smlouvy přijímá do užívání.

2. Dále jsou předmětem nájmu a pronajímatel přenechává nájemci do užívání společné prostory budovy, resp. domu v 1., 2. a 3. podlaží, jejichž soupis podle

čísel místností je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy a jež jsou též vyznačeny oranžovou barvou v plánech jednotlivých podlaží budovy tvořící Přílohu č. 2 této smlouvy. Jejich výměra činí celkem 322,70 m<sup>2</sup>. Za užívání těchto společných prostor budovy uhradí nájemce pronajímateli nájemné uvedené v čl. VI bodě 2. této smlouvy. ( Dále jen „**společné prostory budovy přenechané nájemci**“ ).

3. Dále bude nájemce společně s pronajímatelem užívat nebytové prostory v 1. a 2. podlaží budovy, jejichž soupis podle čísel místností je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy a jež jsou též vyznačeny modrou barvou v plánech jednotlivých podlaží budovy tvořící Přílohu č. 2 této smlouvy. Jejich výměra činí celkem 203 m<sup>2</sup>. Za užívání těchto společně užívaných nebytových prostor uhradí nájemce pronajímateli náhradu uvedenou v čl. VI. bodě 3. této smlouvy. ( Dále jen „**společně užívané nebytové prostory**“ ).
4. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat v souladu s jejich stavebním určením a k účelu a činností vymezeným předmětem činnosti nájemce dle zřizovací listiny nájemce, která je nedílnou součástí této smlouvy v Příloze č. 3. To platí i pro společně užívané nebytové prostory.

### **Článek III. Povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou pronajímané nebytové prostory včetně společných prostor budovy přenechaných nájemci ve stavu, v jakém se nacházejí v den předání a převzetí. O jejich předání a převzetí bude sepsán předávací protokol. Nájemce prohlašuje, že si pronajímané nebytové prostory a společně užívané nebytové prostory prohlédl a shledává je ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu, resp. užívání u společně užívaných nebytových prostor.
2. Nájemce se zavazuje, že pronajaté nebytové prostory bude užívat po celou dobu nájmu pouze pro účely, k nimž jsou prostory pronajaty a v rozsahu dohodnutém ve smlouvě. To platí i pro společně užívané nebytové prostory.
3. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory pouze v souladu s jejich stavebním určením a jeho předmětem činnosti. To platí i pro společně užívané nebytové prostory.
4. Na bližších podmínkách společného užívání společně užívaných nebytových prostor, které nejsou upraveny touto smlouvou, se smluvní strany dohodnou.
5. Nájemce je oprávněn spolu s pronajímatelem a případným dalším nájemcem užívat společné prostory budovy, resp. domu v 1., 2. a 3. podlaží, jejichž soupis podle čísel místností je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy a jež jsou též vyznačeny růžovou barvou v plánech jednotlivých podlaží budovy tvořící Přílohu č. 2 této smlouvy, zejména pak přístupové a komunikační cesty k pronajatým prostorům ( dále jen „**společně užívané společné prostory budovy**“) v souladu s jejich funkčním určením ( např. chodby, schodiště, výtahy apod. ). Společné prostory budovy přenechané nájemci bude nájemce užívat také v souladu s jejich

funkčním určením.

6. Pronajímatel zajistí po celou dobu nájmu nájemci nerušený odběr el. energie, vytápění nebytových prostor, dodávku teplé a studené vody, odvod odpadních vod, odvoz odpadu a připojení k počítačové síti v dohodnutém rozsahu.

#### **Článek IV. Povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli sjednané nájemné, náhradu za užívání společně užívaných nebytových prostor a náklady za služby dle čl. VI. této smlouvy.
2. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých nebytových prostor a společných prostor budovy přenechaných nájemci. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při stanovení rozsahu prací, které jsou pokládány za běžnou údržbu a drobné opravy, budou vycházet z nařízení vlády č. 258/1995 Sb. §§ 5 a 6 ( úprava dané problematiky pro nájem bytů podle občanského zákoníku ). Výčet prací zde uvedený se přejímá v plném rozsahu.
3. Nájemce zajistí na své náklady úklid pronajatých nebytových prostor, společných prostor budovy přenechaných nájemci a místností č.: 101, 105, 105a, 106, 122, 126, 127, 129, 133 a 134.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět změny na předmětu nájmu, zejména stavební úpravy. To platí i pro společně užívané nebytové prostory.
5. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce není dále oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat společně užívané nebytové prostory a společné prostory budovy přenechané nájemci do užívání třetí osobě..
6. Nájemce je povinen dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné předpisy včetně interních předpisů pronajímatele.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly stavu a provádění oprav, a to v obvyklé provozní době, v případě naléhavé potřeby i mimo provozní dobu. To platí i pro společně užívané nebytové prostory a společné prostory budovy přenechané nájemci.
8. Pronajímatel je oprávněn provádět v pronajatých nebytových prostorách stavební a jiné rekonstrukční práce po dohodě s nájemcem, 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. Nedohodnou-li se

účastníci této smlouvy na provádění výše uvedené činnosti pronajímatele v pronajatých prostorách, rozhodne s konečnou platností ve věci zřizovatel obou smluvních stran. To platí i pro společně užívané nebytové prostory.

9. Nájemce je povinen během 1. měsíce každého čtvrtletí doručit pronajímateli aktuální seznam svých zaměstnanců, ve kterém bude uvedena i doba, ve které jsou zaměstnanci oprávněni vstupovat do pronajatých nebytových prostor. To platí i pro společně užívané nebytové prostory.

## **Článek V. Doba nájmu a zánik nájmu**

1. Nájem se sjednává od 1.1. 2011 na dobu neurčitou.
2. Nájem lze ukončit písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem s výpovědní lhůtou 3 měsíce, jestliže nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou, jestliže je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, jestliže bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytových prostor a jestliže nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Počátek výpovědní lhůty je určen prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strany sjednávají jako podmínku účinnosti výpovědi předchozí písemný souhlas Akademické rady AV ČR. Smluvní strany se budou řídit i příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejm. zák. č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájem lze ukončit také písemnou dohodou smluvních stran.
4. Skončí-li nájem nebytových prostor, skončí i nájemcovo oprávnění užívat společně užívané nebytové prostory, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemcovo oprávnění užívat společně užívané nebytové prostory skončí také doručením jednostranného oznámení pronajímatele nájemci, že nájemce není oprávněn nadále společně užívané nebytové prostory užívat, nebo dohodou smluvních stran.
5. V případě ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli nebytové prostory včetně společných prostor budovy přenechaných nájemci 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 nebo nájemce se souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce je povinen vyklidit pronajaté nebytové prostory včetně společných prostor budovy přenechaných nájemci do 15 dnů od data platného skončení nájmu. Pokud nájemce nevyklidí předmětné nebytové prostory včetně společných prostor budovy přenechaných nájemci ke dni skončení nájmu nebo během zmíněné patnáctidenní lhůty, neznamená tato skutečnost v žádném případě prodloužení nájemního vztahu a pronajímatel je oprávněn domáhat se vyklizení. § 676 odst. 2

občanského zákoníku se na nájemní vztah pronajímatele s nájemcem nepoužije.

7. Pronajímatel a nájemce se dohodli a nájemce souhlasí také s tím, že v případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu v termínu dle předcházejícího odstavce smlouvy, pronajímatel je oprávněn předmět nájmu vyklidit na náklady nájemce, resp. pronajímatel je oprávněn na náklady nájemce vystěhovat a uskladnit veškerý majetek nájemce z předmětných nebytových prostor včetně společných prostor budovy přenechaných nájemci a je oprávněn požadovat po nájemci, resp. vyúčtovat nájemci veškeré náklady s tím spojené a případnou škodu vzniklou pronajímateli v důsledku porušení povinnosti nájemce dle předcházejícího odstavce smlouvy. To platí i pro vyklizení společně užívaných nebytových prostor.

## Článek VI.

### Nájemné a úhrada nákladů za služby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem nebytových prostor vymezených v čl. II. bodě 1. této smlouvy nájemné stanovené dohodou smluvních stran ve výši **476.000,- Kč**  
( slovy: čtyřístasedmdesátšesttisíc korun českých ) bez DPH za rok.

Nájemné je splatné předem ve čtyřech čtvrtletních splátkách po **119.000,-Kč** ( bez DPH ), a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem nájemci.

2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem společných prostor budovy přenechaných nájemci vymezených v čl. II. bodě 2. této smlouvy nájemné stanovené dohodou smluvních stran ve výši **52.500,- Kč**  
( slovy: padesátdvatisícepětset korun českých ) bez DPH za rok.

Nájemné je splatné předem ve čtyřech čtvrtletních splátkách po **13.125,- Kč** ( bez DPH ), a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem nájemci.

3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání společně užívaných nebytových prostor vymezených v čl. II. bodě 3. této smlouvy náhradu paušální částkou ve výši **16.500,-Kč** ( slovy: šestnácttisícpětset korun českých ) bez DPH za rok.

Náhrada je splatná předem ve čtyřech čtvrtletních splátkách po **4.125,- Kč** ( bez DPH ), a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem nájemci.

4. Daňový doklad na částky uvedené v bodech 1., 2. a 3. tohoto článku smlouvy bude vystaven vždy k 1. dni 1. měsíce každého čtvrtletí a k cenám výše uvedeným bude připočtena aktuální zákonná sazba DPH. Splatnost faktury je 14 od jejího doručení nájemci. Úhrada bude prováděna bankovním převodem na účet pronajímatele.

5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor takto:

a) Výše podílu na nákladech za dodávku tepla je stanovena podle počtu článků

radiátorů v místnostech užívaných nájemcem a činí 40 % částky účtované dodavatelem.

b) Výše podílu na nákladech za vodné a stočné a nákladech spojených s odvozem odpadu je stanovena podle počtu zaměstnanců nájemce k celkovému počtu zaměstnanců pronajímatele a činí ke dni podpisu této smlouvy 39% částky účtované dodavatelem. Toto procento bude aktualizováno pro každý nový kalendářní rok na základě písemného oznámení pronajímatele, které bude doručeno nájemci.

c) Výše podílu na nákladech za elektrickou energii je stanovena s ohledem na charakter činnosti a energetickou náročnost nájemce a pronajímatele a činí 35% částky účtované dodavatelem.

Obě smluvní strany se zavazují, že v případě instalace a spuštění energeticky náročného spotřebiče oznámí tuto skutečnost neprodleně druhé straně.

Navýšení spotřeby bude zohledněno ve změně podílu na nákladech za elektrickou energii, nový podíl bude stanoven dohodou smluvních stran ve formě dodatku ke smlouvě. Stejným způsobem budou smluvní strany postupovat i při dlouhodobém odstranění energeticky náročného spotřebiče

d) Výše podílu na pevných nákladech spojených s provozem telefonní ústředny je stanovena podle počtu telefonních poboček. Náklady za uskutečněné hovory budou účtovány dle skutečných nákladů evidovaných na tarifikátorech jednotlivých linek umístěných v telefonní ústředně poskytovatele. Případné rozdíly mezi tarifikátory linek poskytovatele a platbou za hovorné fakturované dodavatelem služby budou promítnuty do výše pevných nákladů a to rovným dílem. Pevné náklady i náklady za hovorné budou vždy součástí jednoho platebního dokladu ( faktury ).

e) Nájemce je povinen podílet se na materiálových nákladech spojených s provozem společně užívané počítačové sítě měsíčním paušálem 1.500 Kč za správu společných infromatických služeb.

6. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli shora uvedené náklady za služby na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem nájemci. Splatnost faktury je 14 dní od jejího doručení nájemci. Úhrada bude prováděna bankovním převodem na účet pronajímatele.

## **Článek VII. Rozhodčí doložka**

Smluvní strany se dohodly, že případné majetkové spory vzniklé mezi nimi z této smlouvy, budou rozhodovány s konečnou platností v rozhodčím řízení konaném v sídle jejich zřizovatele – Akademie věd České republiky – třemi rozhodci, z nichž po jednom určí každá ze sporných stran ze členů Akademické rady AV ČR a tito rozhodci určí třetího rozhodce z místopředsedů Akademické rady AV ČR jako předsedu rozhodčí komise. Neurčí-li některá ze stran smlouvy rozhodce do 30 dní od doručení výzvy druhé strany, nebo nemohou-li se určení rozhodci ve stejné lhůtě shodnout na osobě předsedy, určí rozhodce nebo předsedu Akademická rada AV ČR.

**Článek VIII.  
Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly a s jejím obsahem souhlasí.
2. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží dva originály a jeden je určen pro potřeby zřizovatele.

Přílohy:

1. Soupis pronajatých a společně užívaných prostor podle čísel místností
2. Plán budovy se zakreslením pronajatých a společně užívaných prostor
3. Zřizovací listina nájemce
4. Předchozí písemný souhlas dozorčí rady pronajímatele
5. Předchozí písemný souhlas dozorčí rady nájemce
6. Předchozí souhlas Akademické rady AV ČR

V Praze dne: *22.7.2010*

V Praze dne: *9.9.2010*

Za pronajímatele:

Za nájemce:

prof. Ing. Miloš Drdáčký, DrSc.  
ředitel ÚTAM AV ČR, v.v. i.

prof. PhDr. Svatava Raková, CSc.  
ředitelka HÚ AV ČR, v. v. i.