

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

## Článek I. Smluvní strany

### **Centrum pro zjišťování výsledků vzdělávání**

státní příspěvková organizace  
sídlo: Jankovcova 933/63, Holešovice, 170 00 Praha 7  
IČO: 72029455  
jednající: RNDr. Michaela Kleňhová, ředitelka  
bankovní spojení: xxxxxxxx/xxxx  
ID datové schránky: tquiv7d

dále jen „Pronajímatel“

a

### **Centrum pro studium vysokého školství, v.v.i.**

Sídlo: U Dvou srpů 2/2024, Smíchov, 150 00 Praha 5  
IČO : 00237752  
zastoupení: Ing. Radim Ryška, Ph.D., ředitel  
bankovní spojení: xxxxxxxx/xxxx  
ID datové schránky: xnyhnx2

dále jen „Nájemce“

### *Zřizovatel nájemce:*

*Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy  
Sídlo: Praha 1, Karmelitská 529/5, PSČ 118 12  
IČO: 00022985*

níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, uzavírají Smlouvu následujícího znění:

## Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitými věcmi ve vlastnictví České republiky - **pozemkem parc.č. 564/1 v k. ú. Holešovice, jehož součástí je budova č.p. 933** a to na základě Zápisu o změně příslušnosti hospodařit s administrativní budovou Jankovcova 933/63, Praha 7 ze dne 30. 6. 2008, Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 7682 pro k.ú. Holešovice. Kopie listu vlastnictví č. 7682 pro k.ú. Holešovice tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako příloha č.1.
2. V budově uvedené v odstavci 1. tohoto článku jsou umístěny nebytové prostory, ve Smlouvě dále specifikované jako předmět užívání, které Pronajímatel touto Smlouvou

přenechává Nájemci do dočasného užívání za níže sjednaných podmínek a Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli sjednané nájemné.

3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu pronajmout za podmínek daných zákonem č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
4. S užíváním nebytových prostor v administrativním objektu ve vlastnictví České republiky pro Nájemce vyslovila souhlas Vládní dislokační komise.

### **Článek III. Předmět a účel nájmu**

1. Předmětem nájmu je užívání nebytových prostor – kanceláří umístěných v 8. NP budovy čp. 933/63 pod adresou Jankovcova 933/63, Praha 7, Holešovice v rozsahu:

**- 8. NP - kanceláře č. 8.30 až 8.37 o celkové výměře 179,27 m<sup>2</sup>**

Umístění kanceláří je vyznačené na plánu architektonického a stavebnětechnického řešení, který tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako příloha č.2.

2. Nájemce bude pronajaté prostory užívat výlučně pro zajištění činností podle své Zřizovací listiny v aktuálním znění.

### **Čl. IV. Nájemné a úhrada za služby s nájmem související**

1. Nájemné bylo sjednáno v obvyklé výši s přihlédnutím k původnímu stavu a určení prostor coby archivu a s přihlédnutím k činnosti Nájemce jako veřejné výzkumné instituce a činí ročně **2 200 Kč (slovy dvatisícedvěstě korun českých) za 1 m<sup>2</sup> pronajatého prostoru**. Celková roční výše nájemného činí celkem 394 394 Kč za veškeré pronajaté prostory. Pronajímatel uvádí, že není plátcem DPH.
2. Nájemné je splatné měsíčně vždy k pátému dni v měsíci **ve výši 32 866 (slovy "třicetdvatisíc osm set šedesát-šest") korun českých** a to na účet Pronajímatele s určeným variabilním symbolem 888.
3. Nájemné bude každoročně upravováno v závislosti na růstu spotřebitelských cen takto:  
Inflace - Běžné nájemné x roční % nárůstu spotřebitelských cen vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Úprava nájemného se provádí jednostranným úkonem Pronajímatele - písemným oznámením zaslaným nájemci s účinností od 1. dubna následujícího roku.
4. Vedle nájmu je Nájemce povinen hradit i zálohy (resp. paušální platby) na úhradu služeb s nájmem spojených.
5. Výše jednotlivých záloh je stanovena v měsíčním předpisu zálohových plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3.
6. Vyúčtování záloh za služby s užíváním spojených bude Pronajímatelem provedeno nejméně 1 x ročně (po ukončení topné sezóny), a to po obdržení faktur od příslušných organizací poskytujících služby. Případné nedoplatky nebo přeplatky musí být povinnou stranou zúčtovány do 30 dnů po předložení vyúčtování, a to v případě nedoplatku platbou na výše uvedený bankovní účet Pronajímatele a v případě přeplatku na bankovní účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

## **Čl. V. Doba nájmu a ukončení nájmu**

1. Nájemní smlouva se uzavírá v souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. na dobu určitou v délce 4 roky, tedy do 30. 4. 2022, počínaje dnem účinnosti této smlouvy. Případné opětovné sjednání nájmu je možné pouze po vzájemné dohodě Pronajímatele a Nájemce za podmínek daných zákonem č. 219/2000 Sb. s tím, že Nájemce je povinen o prodloužení nájmu písemně požádat Pronajímatele nejpozději 3 měsíce před ukončením sjednané doby nájmu. Na prodloužení nájmu však Nájemce dle této smlouvy nemá právní nárok.
2. Nájemní vztah na dobu určitou skončí:
  - a) zánikem předmětu nájmu,
  - b) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
  - c) dohodou Pronajímatele a Nájemce,
  - d) výpovědí Pronajímatele, jestliže:
    - má být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu,
    - Nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě, chová se Nájemce v rozporu s ustanoveními této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu,
    - Nájemce opotřebovává předmět nájmu nad míru přiměřenou poměrům nebo jej užívá tak, že hrozí jeho zničení, navzdory písemné výzvě Pronajímatele k nápravě,
    - Nájemce provedl změnu předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele a neuvedl na jeho výzvu předmět nájmu do původního stavu,
    - Pronajímatel bude tyto prostory potřebovat k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo zvláštním zákonem stanoveného využití objektu, ve kterém jsou předmětné nebytové prostory umístěny,
    - bylo zahájeno insolvenční řízení proti Nájemci,
  - e) výpovědí Nájemce, jestliže:
    - ztratí způsobilost k provozování činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
    - přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a Pronajímatel nemůže zajistit Nájemci odpovídající náhradní prostor,
    - Pronajímatel porušuje hrubě své smluvní nebo zákonné povinnosti vůči Nájemci,
  - f) odstoupením od smlouvy z důvodu jejího podstatného porušení druhou smluvní stranou,
  - g) zánikem právnické osoby bez právního nástupce.
3. Výpověď musí být ve všech případech písemná, musí v ní být uveden výpovědní důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě výpovědních důvodů podle odst. 2 písm. d) odrážky druhá, třetí a čtvrtá, má Pronajímatel právo smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud se s Nájemcem nedohodne na jiné délce výpovědní doby.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení účinků § 2230 občanského zákoníku o prodloužení nájmu.

5. V případě ukončení nájmu je Nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu protokolárně předat pronajaté prostory zpět Pronajímátele vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s výjimkou úprav realizovaných za souhlasu Pronajímátele, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které byl povinen odstranit Pronajímátele.

## **Čl. VI.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu Nájemce až do výše 5000,- Kč za každou opravu, ledaže se k ní v konkrétním případě zavázal Pronajímátele. Ostatní nezbytné opravy provádí Pronajímátele.
2. Potřebu mimořádných oprav (např. havárií) je Nájemce povinen písemně (resp. telefonicky v případě havárií) oznámit Pronajímátele bez zbytečného odkladu. Při porušení této povinnosti odpovídá za škodu tím způsobenou.
3. Nájemce je oprávněn umístit informační tabule o Nájemci, a to po předchozím souhlasu Pronajímátele.
4. Případné změny pronajatého prostoru trvalého charakteru (zejména stavební úpravy), je Nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímátele.
5. Pronajímátele nebo jiná jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu za přítomnosti oprávněného pracovníka Nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je Pronajímátele oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu a i bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhlý vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tom je Pronajímátele povinen Nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu, jestliže nebylo možno Nájemce informovat předem. Kromě výjimečných případů uvedených shora se Pronajímátele zavazuje Nájemci oznámit zamýšlený vstup do předmětu nájmu za účelem provádění úprav a oprav nejméně 3 pracovní dny před tímto vstupem.
6. Nájemce je oprávněn zařídit si předmět nájmu nábytkem a vybavit jej podle své volby za dodržení všech relevantních bezpečnostních a hygienických předpisů.
7. Nájemce je povinen jednat v souladu s tuzemskými právními předpisy vztahujícími se na Nájemce anebo na užívání předmětu nájmu, (zejména předpisy stavebněprávními, protipožárními, hygienickými, předpisy upravujícími nakládání s nebezpečným odpadem, vnitřními bezpečnostními předpisy Pronajímátele, vztahujícími se k nebytovým prostorám v předmětu nájmu, apod.) a dále je povinen dodržovat ustanovení této smlouvy.
8. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit řádně a včas nájemné a jiné platby dle této smlouvy.
9. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímátele. Nedodržení tohoto ustanovení představuje hrubé porušení této nájemní smlouvy.
10. Nájemce se zavazuje pojistit si vnitřní vybavení předmětu nájmu, které má ve vlastnictví na škody způsobené činnostmi zajišťovanou Pronajímátele (havárie vody, rozvodů tepla apod.).

11. Nájemce je oprávněn užívat společné sociální zařízení umístěné v 8. NP.
12. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu Nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat, a zajistit Nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
13. Nájemce je oprávněn mít umístěné v budově, na budově a na pozemku Pronajímatele veškeré telekomunikační a související zařízení potřebné pro svou činnost jako například, ale nejen parabolickou anténu, související kabeláž a podobně. Pronajímatel je povinen Nájemci umožnit přístup na všechna místa potřebná pro užívání a údržbu těchto zařízení.
14. Pronajímatel jakožto správce budovy odpovídá za technické vybavení prostředky požární ochrany v pronajímané části objektu.
15. Veškerá státní a místní pravidla musí být dodržována. Nájemce se zavazuje podpisem smlouvy dodržovat veškeré podmínky požární ochrany pro budovu CZVV. Se započítím nájemního vztahu bude předáno nájemníkovi „Poučení pro uživatele/Nájemce“. Na základě §2 zák. č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů o požární ochraně zodpovídá za požární ochranu provozovatel nájemních prostor – což znamená statutární zástupce Nájemce. Tyto osoby si musí uvědomit, že ačkoliv jsou v budově, jejíž Správa objektu požární ochranu zajišťuje, tuto odpovědnost stále nevyhnutelně nesou.

#### **ČI. VII. Smluvní pokuty**

1. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1%, z dlužné částky za každý den prodlení, ocitne-li se v prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby s nájmem spojených, nebo nedoplatků podle vyúčtování, přes předchozí písemnou výzvu Pronajímatele nájemci, ve které byla stanovena dodatečná lhůta pro zjednání nápravy Nájemcem ne kratší než 10 pracovních dnů od doručení výzvy nájemci.
2. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, neoznámí-li Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu mimořádných oprav nebo havárií.
3. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, provedl-li změnu předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele.
5. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, zřídil-li třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele.
6. Dostal-li se Nájemce do prodlení s vyklizením pronajatých prostor při ukončení smlouvy, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného za dobu, po kterou je v prodlení.

**Čl. VIII.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2014 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
2. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oběma stranami a nabývá účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pronajímatel předá Nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
3. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.
6. Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:
  - č. 1 - Kopie listu vlastnictví č. 7682 pro k.ú. Holešovice
  - č. 2 - Plánek architektonického a stavebnětechnického řešení 8. NP
  - č. 3 - Měsíční předpis zálohových plateb za služby

V Praze dne 29. 6. 2018

V Praze dne 29. 6. 2018

Pronajímatel: M. Kleňhová

Nájemce: R. Ryška









Katastrální území pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha	Okres Hlavní město Praha	Obec Praha	Podpis Číslo: Razítka
Kat. území Holešovice	Mapový list č. PRAHA 6-B/24	Měřítko plošné pro nám 198 x 277 mm 1:2000	
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			
Stav k 28.06.2018 08:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 28.06.2018 08:46:49	

### **Katastr nemovitostí**

Ověřuji pod pořadovým číslem **527/7**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z **1** listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Ověřující osoba: **Bc. VOSTÁRKOVÁ JANA**

**V Praze dne 28.06.2018**

Podpis .....





## Měsíční předpis zálohových plateb za služby

VÝPOČTOVÝ LIST ZÁLOH PRO : 8. Nadzemní podlaží

Stanovení zálohových plateb pro **8.NP** je dáno mj. poměrem výměry plochy využívané Nájemcem - CSVŠ, tj. 255,49 m<sup>2</sup> (179,27 kanceláře + 76,22\* společné plochy), k celkové výměře plochy objektu Jankovcova 933/63 - 5 333 m<sup>2</sup>, tj. 4,79 % z dílčích provozních nákladů Pronajímatele.

\*) poměr společných ploch s MŠMT (rovněž uživatel 8.NP)

Níže uvedené částky jsou vypočteny z hodnot uplynulých období !

### Ústřední vytápění

Vyhl.č. 372/2001 Sb.

Ústřední vytápění a ohřev TUV	záloha	Bude vyúčtována dle poměru užívaných ploch z celkových nákladů
<b>Celkem</b>	<b>5 516,-</b>	<b>Měsíční záloha</b>

### Vodné – stočné, odvod srážkových vod

Vyhl.č.120/2011 Sb.

Vodné a stočné		Bude vyúčtována dle poměru užívaných ploch z celkových nákladů
Odvod srážkových vod	záloha	Bude vyúčtována dle poměru užívaných ploch z celkových nákladů
<b>Celkem</b>	<b>984,-</b>	<b>Měsíční záloha</b>

### Ostatní služby

Druh služby	záloha	
Úklid	2 694,-	Bude vyúčtována dle poměru užívaných ploch z celkových nákladů
Správa výtahů	246,-	
Přístupový koridor (turniket)	244,-	
El. energie	2 000,-	Vyúčtování dle podružného elektroměru s uplatněním odpočtu paušální částky MŠMT
Odvoz odpadu	316,-	Bude vyúčtována dle poměru užívaných ploch z celkových nákladů
Ostraha	5 565,-	
<b>Celkem</b>	<b>11 065</b>	<b>Měsíční záloha</b>

### REKAPITULACE PŘEDPISU ZÁLOH SLUŽEB PRO 8.NP

Předpis	Měsíčně	Čtvrtletně	Pololetně
Vytápění a ohřev TUV	5 516		
Vodné – stočné, odvod srážkových vod	984		
Ostatní služby	11 065		
<b>Celkem</b>	<b>17 565</b>	<b>52 695</b>	<b>105 390</b>