

Nájemní smlouva

Smluvní strany:

Orientální ústav AV ČR, v. v. i.

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

zastoupena Mgr. Ondřejem Beránkem, Ph.D., ředitelem

IČO: 68378009

DIČ: CZ68378009

zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

bankovní spojení: [REDAKCE], č. účtu: [REDAKCE]

ID datové schránky: 8a3pt99

a

Psychologický ústav AV ČR, v. v. i.

se sídlem Veveří 967/97, 602 00 Brno

zastoupena prof. PhDr. Tomášem Urbánkem, Ph.D., ředitelem

IČO: 68081740

DIČ: CZ68081740

zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

bankovní spojení: [REDAKCE]; č.ú.: [REDAKCE]

ID datové schránky: baint35

a

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

se sídlem Vlašská 355/9, 118 40 Praha 1

zastoupena prof. PaedDr. et Mgr. Miroslavem Vaňkem, Ph.D., ředitelem

IČO: 68378114

DIČ: CZ68378114

zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

bankovní spojení: [REDAKCE]; č.ú.: [REDAKCE]

ID datové schránky: xygnznt

(dále společně jen „pronajímatelé“)

a

Ústav pro jazyk český AV ČR, v. v. i.

se sídlem Letenská 123/4, 110 00 Praha 1

zastoupena ředitelem PhDr. Martinem Proškem, Ph.D.

IČO: 68378092

DIČ: CZ68378092

zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

bankovní spojení: [REDAKCE], č.ú.: [REDAKCE]

ID datové schránky: cqjncc5

(dále jen „nájemce“)

společně dále jen „smluvní strany“

Úvodní ustanovení

- Každý z pronajímatelů je veřejnou výzkumnou institucí zřízenou Akademií věd České republiky dle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění.

- Nájemce je rovněž veřejnou výzkumnou institucí a samostatným právním subjektem zřízeným dle shora uvedeného zákona, jehož předmětem činnosti je vědecký výzkum v oblasti českého národního jazyka, jeho současného stavu a historického vývoje a jeho vztahu k jiným jazykům. Dále pak nájemce mimo jiné zajišťuje jazykovou přípravu pracovníků zřizovatele, jakož i výuku českého jazyka i cizích jazyků pro subjekty mimo Akademii věd ČR.

I. Předmět smlouvy

- 1.1. Pronajímatelé prohlašují, že každý z nich je vlastníkem id. 1/3 nemovitosti - 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 (dále také jen „nemovitost“). 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.
- 1.2. Pronajímatelé přenechávají nájemci v nemovitosti popsané v předchozím odstavci prostory ve 2. NP budovy A o výměře 509,01 m² a ve 2. NP budovy B o výměře 97,78 m² do dočasného užívání (dále také jen „předmět nájmu“). Pro jednoznačnost je předmět nájmu vyznačen v situačním plánu, který pod označením příloha č. 1 tvoří součást této smlouvy.
- 1.3. Nájemce předmět nájmu přebírá do dočasného užívání a zavazuje se platit pronajímatelům nájemné ve výši, způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 1.4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro účely svého předmětu činnosti.
- 1.5. Nájem dle této smlouvy nebude zapsán do katastru nemovitostí.
- 1.6. Nájemce bere na vědomí, že faktickou správu nemovitosti vykonává na základě samostatné smlouvy Středisko společných činností AV ČR, v. v. i., se sídlem Národní 1009/3, Praha 1, 110 00, IČO: 60457856.

II. Nájemné a poplatky za služby

- 2.1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí **ročně Kč 199 027,12** (slovy: jednotodevadesátdevěttisícdvacetsedmkorunčeských, 12 haléřů). Podle ustanovení § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, pronajímatel k nájemnému neúčtuje DPH.
- 2.2. Nájemce se zavazuje hradit na náklady za služby (el. energie, plyn, teplo, vodné, stočné, odvoz odpadu, úklid společných prostor a ostrahu, dále společně jen „služby“), čtvrtletní zálohy ve výši Kč 110 000,00 (slovy: jednotodesettisícokorunčeských).
- 2.3. Nájemné a zálohy na služby budou hrazeny vždy nejpozději do 15. dne prostředního měsíce čtvrtletí, za které je placeno, na účet určený pronajímateli č. [REDACTED], v.s. 201802. Peněžitý závazek nájemce se považuje za splacený připsáním na účet určený pronajímateli.
- 2.4. V případě, že pronajaté prostory nebo jejich část jsou vybaveny samostatnými měřicími zařízeními, která umožní měření skutečné potřeby jednotlivých energií (teplo, elektrická energie, plyn a odběr vody) bude úhrada nákladů za tyto dodávky stanovena na základě skutečné spotřeby nájemce.

V případě, že takovými měřicími zařízeními vybaveny nejsou, bude úhrada nákladů za dodávku tepla stanovena podle podílu užívaných m² k celkovým m².

Ostatní služby, u nichž nebude možné stanovit skutečnou spotřebu nájemce na základě odečtů samostatných měřicích zařízení, budou hrazeny dle podílu počtu zaměstnanců nájemce k celkovému počtu zaměstnanců uživatelů a nájemců, a v případě pravidelné

výuky s přihlédnutím k počtu posluchačů vyučovaných kurzů a rozdílnému využívání těchto prostor posluchači a stálými pracovníky.

- 2.5. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat skutečnou výši nákladů na služby spojené s užíváním předmětu nájmu vždy k 31. 12. příslušného kalendářního roku, nejpozději do jednoho měsíce po obdržení vyúčtování od dodavatelů služeb. Případný nedoplatek na nákladech je nájemce povinen uhradit na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Případný přeplatek bude vrácen na účet nájemce do 14 dnů od vystavení písemného vyúčtování služeb nájemci.
- 2.6. Daňové doklady dle této smlouvy budou vystavovány s dobou splatnosti 14 dnů od doručení a musí obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu stanovené obecně závaznými právními předpisy. Neúplný nebo nesprávně vyhotovený daňový doklad je nájemce oprávněn vrátit před uplynutím doby splatnosti s označením vad, které namítá. Vrácením daňového dokladu se staví běh doby splatnosti. Doručením opraveného nebo nově vyhotoveného dokladu počne běžet nová doba splatnosti. V konečné faktuře musejí být vyúčtovány veškeré poskytnuté zálohy.
- 2.7. 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 pronajímatele.
- 2.8. V případě prodlení nájemce s placením některé z výše uvedených plateb, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, a to na základě písemné výzvy pronajímatele doručené nájemci.

III.

Úprava výše nájemného a záloh za služby

- 3.1. Pronajímatelé jsou oprávněni jednou ročně, počínaje dnem 1. 1. 2019, zvýšit nájemné uvedené v odst. 2.1. o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen vykázanou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy k 31.12. předchozího roku. Za základ pro první výpočet bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy. Pro každé následující zvýšení bude použita výše nájemného (zvýšeného o provedenou indexaci) z předchozího kalendářního roku. Úpravu výše nájemného pronajímatelé uskuteční písemným oznámením zaslaným nájemci, přičemž změna se stane účinnou od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení nájemci. Oznámení o úpravě výše nájemného se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy.
- 3.2. Pronajímatelé jsou dále oprávněni upravit výši záloh na služby uvedené v odst. 2.2. smlouvy, pokud dojde k úpravě cen služeb ze strany jejich dodavatelů. Pronajímatelé jsou povinni na žádost nájemce oprávněnost takové úpravy výše záloh doložit.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že úpravu výše nájemného a výše záloh podle odst. 3.1. a odst. 3.2. smlouvy pronajímatelé uskuteční písemným oznámením zaslaným nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, přičemž změna se stane účinnou od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení nájemci. Oznámení o úpravě výše nájemného a/nebo záloh na služby se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1. Nájemce je oprávněn:
 - a) užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením pro účely uvedené v odst. 1.4. smlouvy;
 - b) vybavit předmět nájmu vlastními zařízovacími předměty podle svých potřeb.
- 4.2. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, přičemž si bude počínat tak, aby zabránil vzniku škod a byly dodržovány veškeré obecně závazné předpisy požární

- ochrany, ochrany zdraví při práci, předpisy o ochraně životního prostředí, jakož i další obecně platné právní předpisy. Dále se zavazuje dodržovat veškerá opatření stanovená pronajímateli, zejména pak platné Požární a poplachové směrnice a Provozní řád budovy, s nimiž byl před podpisem této smlouvy podrobně seznámen.
- b) 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;
 - c) informovat pronajímatele o závadách nebo jiných změnách předmětu nájmu bez ohledu na jejich příčinu na tel. [REDACTED];
 - d) 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 15 000,00 pro jednotlivé případy oprav a Kč 50 000,00 v celkovém součtu za jeden kalendářní rok;
 - e) 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.
- 4.3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání jiné osobě, ani na něm provádět stavební či jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů. Pronajímatelé nejsou povinni takový souhlas udělit.
- 4.4. Pronajímatelé souhlasí s umístěním orientační tabule / štítků vyhovujících orientačnímu systému budovy s označením osoby nájemce před prostorem, který v nemovitosti užívá. Nájemce po dohodě s pronajímateli umístí orientační tabuli / štítky odpovídající orientačnímu systému budovy s označením osoby nájemce u vstupu do budovy a případně na dalších přístupových trasách k předmětu nájmu.
- 4.5. 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

- 5.1. Nájem je sjednáván na dobu neurčitou.
- 5.2. Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
- 5.3. Smlouva může být ukončena rovněž výpovědí některou ze smluvních stran s výpovědní dobou 2 měsíce ode dne doručení písemné výpovědi druhé straně z těchto důvodů:
- 5.3.1. Pronajímateli pokud:
- a) nájemce užívá i přes písemnou výzvu k nápravě předmět v rozporu s ustanovením této smlouvy, nebo
 - b) nájemce je bezdůvodně o více než 30 dní v prodlení s placením nájemného a pronajímatelé jej písemně vyzvali k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné 10denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě, nebo
 - c) nájemce přenechá předmět nájmu do užívání jiné osobě bez předchozího souhlasu pronajímatelů, nebo
 - d) nájemce provádí stavební úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatelů, nebo

- e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání řádnému užívání předmětu nájmu.

5.3.2. Nájemcem pokud:

- a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, nebo
 - b) předmět nájmu se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý pro sjednaný účel a pronajímatelé ani po písemné výzvě nezjednájí do 60 dnů nápravu, nebo
 - c) pronajímatelé neplní povinnosti stanovené touto smlouvou, a tento závadný stav neodstraní ani do 90 dnů od písemné výzvy nájemce, nebo
 - d) předmět nájmu nebude podle uvážení nájemce dále dostatečný pro jeho činnost.
- 5.4. Kterákoliv ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět také bez uvedení důvodu, a to s 6tíměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba v takovém případě začne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 5.5. Po ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a odevzdat jej pronajímatelům, o čemž smluvní strany sepíší předávací protokol. V předávacím protokolu budou zaznamenány konečné stavy měřidel energií, jakož i zjištěné opotřebení a vady na předmětu nájmu v okamžiku předání. Nájemce předá ke dni ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy předmět nájmu zpět pronajímatelům, a to ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak.
V případě, že tuto svou povinnost nájemce nesplní, jsou pronajímatelé oprávněni předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uskladnit na náklady nájemce, s čímž nájemce podpisem této smlouvy vyjadřuje svůj souhlas.
Nájemce je povinen uhradit pronajímatelům smluvní pokutu ve výši Kč 500,00 (slovy: pětset korun českých) za každý započatý den prodlení s řádným předáním předmětu nájmu.
- 5.6. Smluvní strany nejsou oprávněny požadovat přiměřené odstupné ve smyslu ust. § 2223 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zák. č. 89/2012 Sb.“).
- 5.7. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2315 zák. č. 89/2012 Sb. o náhradě za převzetí zákaznické základny.

VI.

Ostatní ujednání

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že v pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že jakékoli písemné oznámení či podání bylo řádně doručeno druhé smluvní straně třetím dnem po uložení záilky u oprávněného provozovatele poštovních služeb. Pro řádné doručení písemnosti pro účely této smlouvy postačí její zaslání do datové schránky smluvních stran.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 7.1. Právní vztahy mezi smluvními stranami založené touto smlouvou a v ní zvlášt neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, v platném znění a ostatními souvisejícími obecně závaznými právními předpisy.
- 7.2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci všech smluvních stran, s výjimkou oznámení pronajímatele dle odst. 3.1. a odst. 3.2. 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.

- 7.3. Pronajímatelé i nájemce 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. Splnění této povinnosti se zavazuje zajistit v zákonem stanovené lhůtě nájemce /určený zástupce pronajímatelů.
- 7.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami. Účinnosti pak nabývá dnem 1. 7. 2018 za předpokladu jejího předchozího zveřejnění v registru smluv. Oznámení o splnění povinnosti, včetně kopie potvrzení o zveřejnění této smlouvy, bude smluvním stranám zasláno na tyto elektronické adresy [redacted] a to nejpozději do 5 pracovních dní od uveřejnění v registru smluv.
- 7.5. 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:

V Praze dne 28.6.2018

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

Mgr. Ondřej Beránek, Ph.D., ředitel

Nájemce:

V Praze dne 28.6.2018

.....
Ústav pro jazyk český AV ČR, v. v. i.

PhDr. Martin Prošek, Ph.D., ředitel

V Brně dne 28.6.2018

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

prof. PhDr. Tomáš Urbánek, Ph.D., ředitel

V Praze dne 28.6.2018

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

prof. PaedDr. et Mgr. Miroslav Vaněk, Ph.D., ředitel