

# Nájemní smlouva

## **Slovanský ústav AV ČR, v. v. i.**

adresa Valentinská 91/1, 110 00 Praha 1,  
zastoupený ředitelem Mgr. Václavem Čermákem, Ph.D.  
IČ: 68378017

Bankovní spojení: Česká národní banka, 115 03 Praha 1, Na Příkopě 28,  
číslo účtu 70026011, kód banky 0710  
dále jen „pronajímatel“

a

## **Collegium Carolinum e.V., München**

adresa Valentinská 91/1, 110 00 Praha 1,  
zastoupené předsedou Prof. Dr. Martin Karl Schulze Wessel  
bankovní spojení: HypoVereinsbank München, Zweibrückenstr.2, 80331 München, Německo,  
BIC: HYVEDEMMXXX, IBAN: DE74 7002 0270 0000 5649 01  
IČ: 01935461

dále jen „nájemce 1“

a

## **Max Weber Stiftung**

### **Deutsches Historisches Institut Warschau**

adresa Al. Ujazdowskie 39, 00-540 Warszawa, Polsko  
zastoupený ředitelem Prof. Dr. Milošem Řezníkem  
bankovní spojení: Deutsche Bundesbank, Gustav-Heinemann-Ufer 96, 50968 Köln, Německo,  
BIC: MARKDEF1370, IBAN: DE47 3700 0000 0038 0080 25  
dále jen „nájemce 2“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

## **I.**

### **Úvodní ustanovení**

Nájemce 1 a nájemce 2 si společně najímají předmět nájmu a dohodli se, že pokud by některý z nájemců hodlal ukončit nájem, bude v nájemním vztahu nadále pokračovat druhý nájemce. V takovém případě bude po uplynutí výpovědní doby zbývající nájemce výlučným nájemcem.

## **II.**

### **Předmět a účel nájmu**

1. Předmětem nájmu je jednotka ve vlastnictví pronajímatele č. 1, v domě č.p. 91 na pozemku parc.č. 45, v katastrálním území Staré Město, obec Praha, umístěná ve 4. nadzemním podlaží, o celkové ploše 136,12 m<sup>2</sup> a podlahové ploše 132,71 m<sup>2</sup> (dále jen „Jednotka“).
2. Jednotka se skládá z těchto místností: průchozí vstupní hala, salón, předsíň, samostatné WC, sprcha, koupelna s WC, 3 pokoje, kuchyň a balkón.
3. Vybavení Jednotky je uvedeno v příloze 1 této smlouvy.
4. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Jednotku s veškerým jejím příslušenstvím a vybavením nájemcům, aby ji řádně užívali po dobu stanovenou v této smlouvě.
5. Nájemci se zavazují platit pronajímateli nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním Jednotky dle ustanovení této smlouvy.

6. Účelem nájmu je užívání Jednotky pro potřeby činnosti nájemců v souladu s jejich zřizovací listinou či jinými základními dokumenty.
7. Nájemci prohlašují, že jednotku budou pravidelně užívat 4 osoby. V případě dlouhodobější změny počtu osob sdělí nájemci takovou skutečnost pronajímateli.

### **III.**

#### **Doba nájmu**

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 7. 2018 do 30. 6. 2023. V případě, že ani nájemci společně ani pronajímatel neoznámí druhé straně písemně alespoň dva měsíce před uplynutím této lhůty, že si nepřejí pokračovat v nájmu, obnovuje se tato smlouva na další kalendářní rok, vždy na období od 1.7. do 30.6. následujícího kalendářního roku.

### **IV.**

#### **Nájemné, úhrada za plnění spojená s užíváním Jednotky a způsob platby**

1. Nájemné se sjednává mezi smluvními stranami ve výši 24 000,- Kč měsíčně (slovy dvacetčtyřtisíc korun českých). Strany se dohodly, že každý nájemce bude hradit polovinu nájemného, tedy 12 000,- Kč měsíčně (slovy dvanácttisíc korun českých).
2. Náklady na spotřebu plynu, elektrické energie, vody a odvod splaškových vod budou hradit nájemci společně podle příslušných měřidel náležejících k Jednotce ve výši nákladů hrazených dodavatelům. Pokud nájemci nesdělí společně pronajímateli jiný poměr, budou hradit tyto náklady stejným poměrem (50:50).
3. Náklady na spotřebu elektrické energie v domě (osvětlení, výtah), úklid společných prostor, odvod srážkových vod a odvoz komunálního odpadu (dále jen služby) budou nájemci hradit formou záloh ve výši stanovené pronajímatelem. Zálohy budou vyúčtovány na základě skutečných nákladů podle poměru metrů ploch užívaných nájemcem (výměra jednotky) příp. počtu osob v jednotce způsobem stanoveným pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn stanovit písemně výši záloh pro další období. Pokud nájemci nesdělí společně pronajímateli jiný poměr, budou hradit tyto náklady stejným poměrem (50:50).
4. Nájemné a záloha za služby jsou splatné vždy k 5. dni v měsíci, za něž úhrada náleží, to vše na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. První poměrné nájemné a zálohu na služby za měsíc červenec 2018 uhradili nájemci při podpisu této smlouvy.
5. Za okamžik zaplacení strany sjednávají den, kdy budou sjednané částky připsány na účet pronajímatele.
6. Pronajímatel je oprávněn od 1. 1. 2019 upravit nájemné o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Výše upraveného nájemného spolu se zálohami na služby budou uvedeny pro každé období platnosti této nájemní smlouvy v evidenčním listu pronajímatele, který je oprávněn upravit výši záloh i v průběhu doby nájmu.

### **V.**

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

1. Pronajímatel:
  - a) má právo na placení sjednaného nájemného a úhrad za služby ve sjednané době řádně a včas, dle této smlouvy.
  - b) má právo vstupu do Jednotky za účelem ověření, zda je Jednotka užívána řádným způsobem, a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na Jednotce. Je však povinen dohodnout datum vstupu předem.

- c) má povinnost předat Jednotku ve stavu způsobilém k jeho užívání a zajistit nájemcům nerušený výkon práv spojených s užíváním Jednotky po dobu nájmu.
- d) má právo, v případě, že nájemci nevyklidí Jednotku do 3 dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy a dojde k prodloužení s předáním Jednotky zpět pronajímateli, Jednotku otevřít a za přítomnosti svědka ji vyklidit, dále pak věci nájemců a osob, které s ním Jednotku užívají, uskladnit, a to na nebezpečí a náklady nájemce. S tímto postupem nájemci souhlasí a svým podpisem na této smlouvě níže dávají pronajímateli plnou moc k takovému jednání.
- e) odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly nájemci nahlášeny, a které brání řádnému užívání Jednotky. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených nájemci nebo osobami, kteří se v Jednotce nacházejí.

## 2. Nájemci:

- a) jsou oprávněni po dobu trvání této smlouvy Jednotku užívat pouze v souladu s jejím účelem;
- b) jsou povinni Jednotku řádným způsobem udržovat a provádět její běžnou údržbu a drobné opravy na své náklady. Vzhledem k tomu, že se jedná o historické interiéry, je třeba dodržovat při údržbě závazné postupy popsané v příloze 2 této smlouvy;
- c) jsou povinni platit sjednané nájemné a úhradu za služby řádně a včas dle ustanovení této smlouvy;
- d) nejsou jakkoliv oprávněni provádět stavební úpravy, měnit konstrukci nebo charakter Jednotky, tj. neprovádět žádné podstatné změny, a to ani na svoje náklady, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- e) nejsou oprávněni přenechat Jednotku jiné osobě k užívání bez předcházejícího souhlasu pronajímatele;
- f) jsou povinni oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v Jednotce, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídají za škodu, která takto vznikla, a to v plné výši;
- g) odpovídají za všechny škody vzniklé v souvislosti s provozem Jednotky;
- h) jsou povinni ke dni skončení nájmu předat Jednotku pronajímateli vymalovanou dle pokynů pronajímatele s ohledem ke skutečnosti, že v jednotce jsou v části prostor fresky, vyklizenou a uklizenou a ve stavu, v jakém Jednotku převzali, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Škody způsobené nájemci, budou pronajímateli uhrazeny nebo odstraněny na náklady nájemců;
- i) jsou povinni umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení termínu prohlídku Jednotky za účelem ověření, zda je Jednotka užívána řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na Jednotce;
- j) jsou povinni dodržovat domovní řád a pravidla slušného občanského soužití a zajistit, aby tuto povinnost dodržovaly i osoby, které se v Jednotce nacházejí.

## VI.

### Skončení nájmu

1. Nájem končí zejména uplynutím doby, na níž byla sjednána, písemnou dohodou stran, popřípadě zánikem nájemců.
2. Nájem končí také výpovědí. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně. Výpověď může podat i jen jeden nájemce, v takovém případě

přechází uplynutím výpovědní doby práva a povinnosti z této smlouvy na zbývajících nájemce. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce.

3. Nájemci jsou povinni v den skončení nájmu Jednotku vyklidit a odevzdat ji pronajímateli uklizenou a zároveň s příslušenstvím, které od Pronajímatele převzali, tj. zejména vybavením a zařízením, klíči od všech uzamykatelných prostor. Ve vyklizené Jednotce se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by si nájemci činili dodatečně nárok.

## VII.

### Ostatní ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí Občanským zákoníkem v platném znění.
2. Tato smlouva je sepsána v jazyce českém ve 3 stejnopisech, kdy každá strana obdrží po jednom vyhotovení. Ke smlouvě je přiložen soudně ověřený německý překlad (příloha 3). V případě rozporu mezi jazykovými verzemi má pro výklad přednost české znění.
3. Práva a povinnosti pronajímatele přecházejí na nového vlastníka jednotky.
4. Písemnosti se doručují doporučenou poštou, nebo kurýrem na adresu uvedenou v záhlaví. Za den doručení se považuje den přijetí zásilky, odmítnutí zásilky, nebo den jejího uložení na poště.
5. Tato smlouva nabývá platnosti ke dni jejího podpisu oběma stranami a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv.
6. Součástí této smlouvy se stane předávací protokol Jednotky.
7. Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, musí být schváleny a podepsány všemi stranami.
8. Pronajímatel je osobou povinnou podle zákona č. 340/2015 Sb. a z toho důvodu musí být tato smlouva uveřejněna v registru smluv, toto uveřejnění zajistí Pronajímatel. Toto ustanovení se nevztahuje na smlouvu uzavřenou s fyzickou osobou jednající mimo rámec své podnikatelské činnosti.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Tyto skutečnosti potvrzují pak smluvní strany svým podpisem.
10. Uzavření této nájemní smlouvy projednala dozorní rada pronajímatele a udělila předchozí písemný souhlas dne 4. 6. 2018.

V Praze dne .....

\_\_\_\_\_  
Pronajímatel

\_\_\_\_\_  
Nájemce 1

\_\_\_\_\_  
Nájemce 2