

Nájemní smlouva

uzavřená v souladu s ust. § 2201 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „smlouva“)

Smluvní strany:

Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.

se sídlem Národní 1009/3, 110 00 Praha 1
zastoupena ředitelem Ing. Tomášem Wenclem, MBA
IČO: 60457856
DIČ: CZ 60457856
bankovní spojení: [REDACTED]
zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT
ID datové schránky: 6vtfr9w
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Ústav experimentální botaniky AV ČR, v. v. i.

se sídlem Rozvojová 263, 165 02 Praha 6 - Lysolaje
zastoupena ředitelem RNDr. Martinem Vágnerem, CSc.
IČO: 61389030
DIČ: CZ 61389030
bankovní spojení:
zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT
ID datové schránky: 4rgnvih
(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají za účelem úpravy vzájemných práv a povinností při zajištění ubytování zaměstnanců nájemce a jiných osob určených nájemcem v nemovitosti ve vlastnictví Střediska společných činností AV ČR, v. v. i., tuto nájemní smlouvu níže uvedeného znění.

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel je veřejnou výzkumnou institucí zřízenou ve smyslu zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění, jejíž hlavní činností je zajišťování infrastruktury výzkumu pro Akademii věd České republiky a její pracoviště včetně správy nemovitého majetku a provozování ubytovacích zařízení, což mimo jiné zahrnuje i správu a údržbu nemovitostí a správu bytů, bytových domů a bytoven.
- 1.2. Pronajímatel je výlučným vlastníkem:
 - a) **budovy** čp 998 – stavba ubytovacího zařízení, která je součástí pozemku parc.č. 390/53 zapsané na LV č. 1669 Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Libuš, obec Praha (dále jen „Ubytovna U1“)

- b) **budovy** čp 1056 – stavba ubytovacího zařízení, která je součástí pozemku parc. č. 3033/5 zapsaného na LV č. 8430 Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Krč, obec Praha a na pozemku parc. č. 390/89, zapsaného na LV č. 1669 Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Libuš, obec Praha (dále jen „Ubytovna U2“).

- 1.3. Nájemce je veřejnou výzkumnou institucí s právní subjektivitou, zřízenou Akademií věd ČR jménem České republiky ve smyslu citovaného zákona o veřejných výzkumných institucích, jejíž hlavní činností je především vědecký výzkum. Nájemce má zájem užívat Ubytovnu U1 a Ubytovnu U2 pro účely dočasného ubytování svých zaměstnanců a jiných fyzických osob s cílem vytvořit jim podmínky pro výkon hlavní činnosti příslušné veřejné výzkumné instituce.

II.

Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do dočasného užívání ubytovací jednotky v Ubytovně U1 a Ubytovně U2, jak jsou uvedeny v Příloze č. 1 a v Příloze č. 2, a to jednotky:

a) Ubytovna U 1:

- č.: 201, 202

(tzn. celkem 1 x 2+kk a 1 x 1+kk)

b) Ubytovna U2:

- žádné jednotky

to vše dále označeno jako „Předmět nájmu“ případně „Předmět nájmu U1“ či „Předmět nájmu U2“.

- 2.2. Součástí Předmětu nájmu je kuchyňská linka včetně zabudovaných spotřebičů (digestoř, elektrický vaříč).
- 2.3. Zbývající vybavení ubytovacích jednotek nábytkem a dalšími věcmi movitými (nádobí, přístroje atd.) provede nájemce na své náklady.
- 2.4. Smluvní strany prohlašují, že prostory Předmětu nájmu jsou ke dni podpisu smlouvy ve stavu způsobilém k užívání pro účel, pro který jsou stavebně určeny, což potvrzují podpisem této smlouvy. Nájemci je znám technický i právní stav Předmětu nájmu.
- 2.5. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat pouze za účelem dočasného ubytování svých zaměstnanců a jiných fyzických osob s cílem vytvořit jim podmínky pro výkon hlavní činnosti příslušné veřejné výzkumné instituce.
- 2.6. Nájemce se zavazuje za dočasné užívání Předmětu nájmu hradit pronajímateli nájemné a náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu ve výši a způsobem uvedeným dále v této smlouvě.
- 2.7. Pronajímatel prohlašuje, že neudělil souhlas se zápisem nájemního práva do veřejného seznamu ve smyslu ust. § 2203 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- 2.8. Pronajímatel prohlašuje a nájemce bere na vědomí, že správu Ubytovny U1 a Ubytovny U2, a tedy i Předmětu nájmu, zajišťuje pro pronajímatele Mikrobiologický ústav AV ČR, v. v. i., se sídlem Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4, Krč.

III.

Doba nájmu a jeho skončení

- 3.1. Nájem se sjednává **na dobu neurčitou**.
- 3.2. Nájemce je oprávněn vypovědět písemnou výpovědí nájemní vztah založený touto smlouvou:
 - a) přestanou-li být najaté prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k níž byly určeny,
 - b) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti (závazky ze smlouvy) vůči nájemci, to vše za podmínky, že nájemce písemně upozorní pronajímatele na závadné jednání a pronajímatel ani v dodatečné, nájemcem určené přiměřené lhůtě (nikoliv kratší 10 pracovních dnů od obdržení písemné výzvy), závadný stav nezhojí či jeho následky neodstraní.
- 3.3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět písemnou výpovědí nájemní vztah založený touto smlouvou:
 - a) má-li být věc, v níž se pronajaté prostory nachází, přestavována tak, že to dlouhodobě brání dalšímu běžnému užívání Předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ujednáním této smlouvy nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného.

Právo pronajímatele vypovědět nájem dle písm. b) nastává za podmínky, že pronajímatel písemně upozorní nájemce na závadné jednání a nájemce ani v dodatečné, pronajímatelem určené přiměřené lhůtě (nikoliv kratší 10 pracovních dnů od obdržení písemné výzvy), závadný stav nezhojí či jeho následky neodstraní.

- 3.4. Smluvní strany jsou dále oprávněny ukončit nájemní vztah založený touto smlouvou výpovědí i bez udání důvodu. Výpovědní doba v takovém případě činí šest (6) měsíců. V ostatních případech uvedených v odst. 3. 2. a 3. 3. této smlouvy, činí výpovědní doba jeden (1) měsíc.
- 3.5. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne následujícího po dni doručení druhé smluvní straně. Výpověď nájemního vztahu je platně předána druhé smluvní straně také doručením do její datové schránky, uvedené v záhlaví této smlouvy.

IV.

Úhrada a stanovení ceny

- 4.1. Nájemné za užívání ubytovací jednotky sloužící k dočasnému ubytování zaměstnanců nájemce a jiných fyzických osob s cílem vytvořit jim podmínky pro výkon hlavní činnosti příslušné veřejné výzkumné instituce, včetně základního internetového připojení, bylo dohodou smluvních stran sjednáno ve výši:

- Ubytovna U1:

1+kk	750,- Kč/měsíc bez DPH
2+kk	1.000,- Kč/měsíc bez DPH

- Ubytovna U2:

1+kk	1.500,- Kč/měsíc, bez DPH
2+kk	2.000,- Kč/měsíc, bez DPH

t.j. celková měsíční nájemné činí 1.750,- Kč

(slovy: Jedentisíc sedm set padesát korun) bez DPH. K této částce je pronajímatel oprávněn připočíst daň z přidané hodnoty ve výši dle daňových předpisů platných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

- 4.2. Vedle nájemného uhradí nájemce náklady na zajištění základní údržby, úklidu včetně potřebného materiálu, recepční služby, administrativní činnosti, skutečné náklady na činnost správce při výkonu správy Ubytovny U1 a U2 a přiměřený zisk (dále jen režijní náklady). Výše režijních nákladů je při uzavření smlouvy stanovena ve výši:

- | | | |
|----------------|------|---------------------------|
| a. Ubytovna U1 | 1+kk | 792,- Kč/měsíc bez DPH |
| | 2+kk | 1.585,- Kč/měsíce bez DPH |
| b. Ubytovna U2 | 1+kk | 792,- Kč/měsíc bez DPH |
| | 2+kk | 1.585,- Kč/měsíce bez DPH |

Smluvní strany se dohodly, že výše režijních nákladů může být pronajímatelem upravena tak, aby zahrnovala skutečně vynaložené náklady. Částka režijních nákladů bude uvedena v Evidenčním listě. Pronajímatel je povinen prokázat důvod úpravy částky režijních nákladů.

- 4.3. Dále bude nájemce hradit náklady na dodávku a zajištění tepla, teplé užitkové vody, odvozu odpadů, elektrické energie a vody včetně stočného (dále jen provozní náklady). Provozní náklady budou hrazeny formou záloh, které budou zúčtovány vždy ke konci každého kalendářního roku.

- 4.4. Provozní náklady budou vyúčtovány takto:

- a. teplo v předmětu nájmu v Ubytovně U1 ve výši násobku celkové ceny tepla a tepla dodaného do Ubytovny U1 na základě instalovaného měřidla a poměru podlahové plochy Předmětu nájmu U1 k celkové podlahové ploše všech ubytovacích jednotek v Ubytovně U1;
- b. teplo v předmětu nájmu v Ubytovně U2 ve výši podle odečtu podružného měřidla pro Předmět nájmu U2 ve výši ceny účtované dodavatelem;
- c. teplo spotřebované ve společných prostorách Ubytovny U2 ve výši násobku ceny tepla dodaného do společných prostor Ubytovny U2 a poměru podlahové plochy Předmětu nájmu U2 k celkové podlahové ploše všech ubytovacích jednotek v Ubytovně U2;
- d. elektrickou energii v předmětu nájmu podle odečtu podružných měřidel pro předmět nájmu ve výši ceny účtované dodavatelem;
- e. spotřebu teplé a studené vody v předmětu nájmu podle odečtu podružných měřidel pro předmět nájmu ve výši ceny účtované dodavatelem;
- f. spotřebu teplé a studené vody a elektrické energie pro společné prostory Ubytovny U1 a U2 ve výši podle násobku dodané teplé a studené vody a elektrické energie, zjištěné jako rozdíl mezi měřidlem pro Ubytovnu U1 a Ubytovnu U2 a součtu všech měřidel v ubytovacích jednotkách, v ubytovně U2 včetně měřidla školky, a poměru počtu lůžek v předmětu nájmu k celkovému počtu lůžek samostatně pro Ubytovnu U1 a Ubytovnu U2;
- g. odvoz odpadů ve výši násobku skutečných nákladů a poměru počtu lůžek v předmětu nájmu k celkovému počtu lůžek samostatně pro Ubytovnu U1 a Ubytovnu U2.

- 4.5. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné, režijní náklady a zálohu na provozní náklady vždy na základě faktur vystavených pronajímatelem a doručených nájemci na adresu: ÚEB AV ČR, v.v.i., Rozvojová 263, 165 02 Praha 6 – Lysolaje.

V případě prodlení s jakoukoli platbou, je nájemce povinen uhradit pronajímateli zákonný úrok z prodlení, který je splatný do 14 dnů od doručení výzvy k její úhradě.

Zálohové faktury na provozní náklady a daňové doklady budou vystavovány s dobou splatnosti 14 dnů od doručení a budou obsahovat všechny náležitosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

- 4.6. Neúplný daňový doklad nebo nesprávně vyhotovenou zálohovou fakturu 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.
- 4.7. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně, počínaje dnem 1. 1. 2019, zvýšit po vzájemné dohodě nájemné uvedené v odst. 4. 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 pronajímatel uskuteční písemným oznámením zasláným nájemci, přičemž změna se stane účinnou od prvního dne druhého kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení nájemci. Oznámení o úpravě výše nájemného se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy. Oznámení může být pronajímatelem provedeno změnou nájemného v evidenčním listu.

- 4.8. Nájemné, režijní náklady a zálohy na provozní náklady jsou rozepsány v evidenčním listě nájmu vystaveném pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn v odůvodněných případech upravit částky režijních nákladů a provozních nákladů s účinností od prvního dne druhého měsíce po doručení evidenčního listu nájemci. Na žádost nájemce je pronajímatel povinen prokázat důvod změny.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu řádným způsobem ke sjednanému účelu a v souladu s podmínkami této smlouvy, při užívání postupovat s péčí řádného hospodáře a dodržovat veškerá opatření stanovená pronajímatelem zejména pak platný Požární a poplachové směrnice, Provozní a ubytovací řád, jakož i obecně platné právní předpisy.

Nájemce je povinen nahradit pronajímateli případnou újmu vzniklou v důsledku nedodržení tohoto ujednání, jakož i případnou újmu vzniklou v důsledku porušení pravidel Provozního a ubytovacího řádu ubytovanou osobou nájemce.

- 5.2. Pronajímatel je povinen písemně informovat nájemce v dostatečném předstihu o všech stavebních úpravách Předmětu nájmu, s výjimkou provedení prací, které si bezprostředně vyžadují odvrácení škody na životě nebo zdraví osob nebo na majetku. O provedení takových prací se však pronajímatel zavazuje v nejbližším možném termínu informovat nájemce prostřednictvím správce.
- 5.3. S ohledem na skutečnost, že Ubytovna U2 je novostavbou, je nájemce povinen veškeré projevené **vady stavebně - konstrukčního charakteru** neprodleně hlásit pověřené osobě pronajímatele: [REDAKCE] a poskytnout nezbytnou součinnost při jejich dokumentaci. Současně se zavazuje umožnit jejich odstranění v předem sjednaném termínu.

- 5.4. Nájemce je povinen umožnit zástupci pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a dodržování účelu jeho užívání po předchozím upozornění 5 dní předem.
- 5.5. V případě, že bude ze strany pronajímatele nezbytné provést stavební, či jiné práce, které by mohly nepříznivě ovlivnit nerušené užívání Předmětu nájmu a jejichž nutnost nebyla ke dni uzavření této smlouvy pronajímateli známa, zavazují se smluvní strany poskytnout si veškerou potřebnou součinnost a takové práce provádět ve vzájemně odsouhlaseném termínu.
- 5.6. Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady drobné opravy Předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, zajišťovat běžnou údržbu Předmětu nájmu a jeho součástí analogicky s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Oprava a údržba nad rámec stanovený tímto právním předpisem bude, po jejím předchozím písemném oznámení shora uvedenému správci, posouzena a v případě její oprávněnosti pronajímatelem provedena.
- 5.7. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou způsobí na Předmětu nájmu sám, případně osoby s ním spolupracující, nebo jiné osoby, kterým nájemce umožní do Předmětu nájmu přístup, a / nebo jeho užívání. Případnou takto vzniklou škodu, je nájemce povinen pronajímateli bez zbytečného odkladu nahradit.
- 5.8. Pronajímatel se zavazuje udržovat nemovitosti, v nichž se Předmět nájmu nachází, ve stavu odpovídajícím podmínkám stanoveným obecně závaznými, interními právními předpisy a technickými normami pro oblast ubytování (zejména hygieny, požární ochrany, ochrany životního prostředí).
- 5.9. Nájemce odpovídá za řádně vedenou evidenci osob, kterým umožnil užívat Předmět nájmu, včetně případných plnění povinností, vyplývajících z obecně závazných právních předpisů (evidence cizinců).
- 5.10. Pronajímatel se zavazuje na výzvu nájemce poskytnout součinnost, spočívající v potvrzení dokumentů o pobytu osob určených nájemcem z pozice vlastníka Ubytovny U1 a Ubytovny U2.
- 5.11. Uživatelé Předmětu nájmu jsou oprávněni ukládat komunální odpad do odpadových nádob umístěných u Ubytovny U1 a Ubytovny U2.
- 5.12. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli přehled o obsazených lůžkách v Předmětu nájmu za účelem plnění poplatkové povinnosti pronajímatele vůči správci místního poplatku za ubytovací služby. Tento přehled předá za každý měsíc vždy do 5. dne následujícího měsíce, pokud se strany nedohodnou jinak. Nepředá-li nájemce pronajímateli tento přehled včas, má se za to, že předal přehled obsazených lůžek v rozsahu posledního řádného přehledu předaného nájemcem pronajímateli. Pronajímatel přeúčtuje nájemci částku podle těchto skutečně zaplacených nákladů do 25. 1. následujícího roku.

VI.

Předání předmětu nájmu

- 6.1. O předání a zpětném převzetí Předmětu nájmu se zavazují smluvní strany vyhotovit písemný zápis, v němž bude zaznamenán stav předmětu nájmu a jeho součástí a případné zjištěné vady na předmětu nájmu, stav měřidel pro každou ubytovací jednotku, jakož i další skutečnosti, které smluvní strany považují za podstatné pro řádné předání a převzetí Předmětu nájmu.

- 6.2. Při předání Předmětu nájmu předá pronajímatel nájemci seznam poskytnutých zařizovacích předmětů (dále jen součást Předmětu nájmu), a to včetně kopií záručních listin a výrobcem dodaných návodů k užívání u zařízení, které je stále v záruce. Nájemce se zavazuje pokyny výrobců dodržovat. V opačném případě odpovídá za škodu způsobenou porušením této povinnosti.

Pokud se poskytnutá součást Předmětu nájmu stane nefunkčním a případné reklamační řízení bude zamítnuto a / nebo ukončeno negativně pro pronajímatele z důvodu nesprávného užití a / nebo údržby součásti Předmětu nájmu, je nájemce povinen nést nutné náklady na opravu a / nebo nahrazení takové součásti Předmětu nájmu.

- 6.3. Nájemce při vrácení Předmětu nájmu uvede tento do původního stavu, vyjma případných vzájemně odsouhlasených stavebních úprav. Vybavení jako součást Předmětu nájmu bude vráceno ve stavu odpovídajícím řádnému užívání, jeho délce a běžnému opotřebení.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 7.1. Právní vztahy mezi smluvními stranami založené touto smlouvou a zvláště v ní neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- 7.2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými odpovědnými zástupci obou smluvních stran. 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. Toto ustanovení se nevztahuje na oznámení učiněné pronajímatelem dle odst. 4. 4. smlouvy.
- 7.3. Smluvní strany jsou v souladu s ust. § 2 odst. 1 písm. e) 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, subjekty povinnými uveřejňovat uzavřené soukromoprávní smlouvy. Pronajímatel se zavazuje zajistit splnění této povinnosti v zákonem stanovené lhůtě a nájemce o tom neprodleně vyrozumět.
- 7.4. Oznámení o splnění povinnosti dle předchozího odstavce, včetně kopie potvrzení o zveřejnění této smlouvy a jejích případných dodatků, bude nájemci zasláno do datové schránky uvedené v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 5 pracovních dní od uveřejnění v registru smluv.
- 7.5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, tzn. dnem podpisu oběma smluvními stranami (příčemž rozhodující je datum podpisu pozdějšího). Účinnosti pak nabývá dnem zveřejnění v registru smluv.
- 7.6. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že si smlouvu řádně zvážily, její celý text přečetly a pochopily a že ji uzavírají o své vůli. Rovněž prohlašují, že tato smlouva představuje úplnou dohodu mezi nimi ohledně předmětu smlouvy a nechybí jí jakákoli náležitost, kterou by některá ze smluvních stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této smlouvy.
- 7.7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, ze kterých každé ze smluvních stran náleží jedno vyhotovení.

Přílohy:

1. Přehled ubytovacích jednotek nájemce - Ubytovna U1
2. Přehled ubytovacích jednotek nájemce - Ubytovna U2
3. Evidenční list

Datum: 27.7.2018

Pronajímatel:

.....
Ing. Tomáš Wencel, MBA

ředitel

Datum: 30.8.2018

Nájemce

.....
RNDr. Martin Vágner, CSc.

ředitel

Příloha č. 1 - Přehled ubytovacích jednotek nájemce - Ubytovna U1

U 1

číslo	typ	ústav	podlahová plocha [m2]	počet lůžek
1.NP - přízemí				
2.NP -1. patro				
201	1+kk	ÚEB	22,5	1
202	2+kk	ÚEB	32,6	1
3.NP - 2. patro				

celkem plocha jednotek nájemce [m2]

55,1

celkem počet lůžek nájemce

plocha všech ubytovacích jednotek v U1 [m2]

1 021,2

počet všech lůžek v U1

Příloha č. 2 - Přehled ubytovacích jednotek nájemce - Ubytovna U2

U 2

číslo	typ	ústav	podlahová plocha [m2]	počet lůžek
1. NP - přízemí				
2. NP - 1. patro				
3. NP - 2. patro				
4. NP - 3. patro				

celkem plocha jednotek nájemce [m2]

0,0

celkem počet lůžek nájemce

plocha všech ubytovacích jednotek v U2 [m2]

1 568,3

počet všech lůžek v U2