

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená níže uvedeného dne podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými smluvními stranami

1. **Ústav teorie informace a automatizace AV ČR, v.v.i.**
se sídlem: Pod vodárenskou věží 4, 182 08 Praha 8
IČ: 679 85 556
DIČ: CZ67985556
zastoupený: ředitelkou doc. RNDr. Jiřinou Vejnarovou, CSc.
bankovní spojení: [REDAKCE]
registrace: Rejstřík veřejných výzkumných institucí vedený
Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **Funducation s.r.o.**
se sídlem: Domažická 1256/1, Žižkov, 130 00 Praha 3
IČ: 03669165
DIČ: CZ03669165
zastoupená: Norbertem Odvarkou
registrace: C 235774 vedená u Městského soudu v Praze

(dále jen „**Nájemce**“)

Pronajímatel a Nájemce mohou být níže souhrnně označováni též jako Smluvní strany.

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Poskytovatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy č.p. 1143 na parcele p.č. 1334/4, zapsané na LV č. 843, pro obec Hlavní město Praha, katastrální území Libeň 730891, vedeného u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha. Tato budova bude v této Smlouvě nadále označována jako **Objekt**.
2. Kontaktní osobou Pronajímatele pro projednávání provozních záležitostí souvisejících s plněním této Smlouvy je:

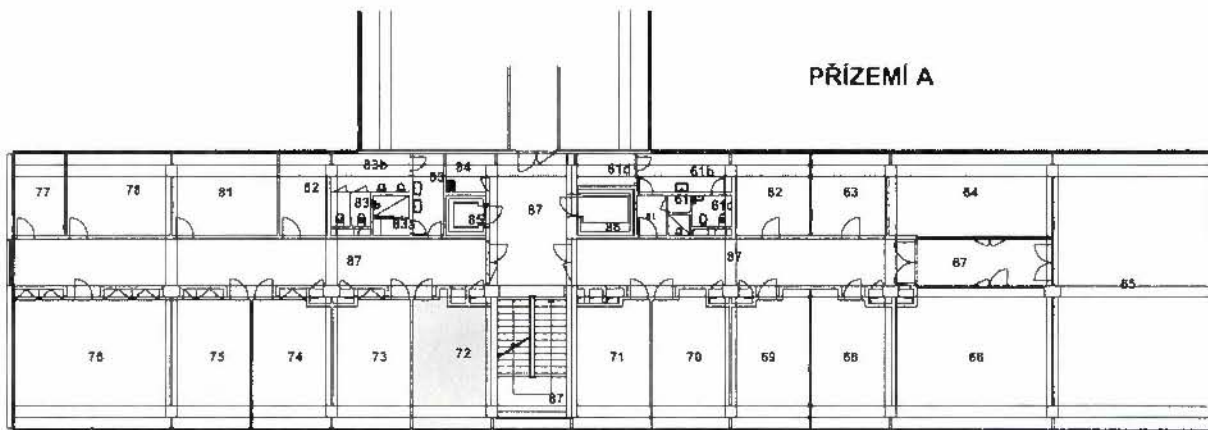
pan [REDAKCE]

a kontaktní osobou Nájemce pro projednávání provozních záležitostí souvisejících s plněním této Smlouvy je:

pan [REDAKCE]

Článek II. Předmět a účel nájmu

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží v sekci A Objektu popsaného v čl. I této Smlouvy, vyznačené barevně v tomto obrázku (dále jen **Předmětné prostory**):



Předmětné prostory tedy zahrnují m. č. 72 (plocha [redacted]) a jejich celková plocha je [redacted].

Článek III. Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto Smlouvou Předmětné prostory ve stavu, v jakém se Předmětné prostory nacházejí v den předání a převzetí. O předání a převzetí těchto prostor obě Smluvní strany podepíší předávací protokol, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.
2. Pronajímatel zajistí Nájemci po celou dobu nájmu nerušené užívání Předmětných prostor pro účely, k nimž jsou Předmětné prostory pronajaty, s výhradou ustanovení čl. IV, odst. 7 a 8. Pronajímatel odpovídá Nájemci za přímé škody, jejichž výši Nájemce prokáže a které vznikly v důsledku porušení této povinnosti Pronajímatele.
3. Pronajímatel zajistí Nájemci po celou dobu nájmu odběr elektrické energie, vytápění nebytových prostor, dodávku teplé a studené vody, přičemž neodpovídá Nájemci za případné výpadky či poruchy takových dodávek na straně příslušného dodavatele.
4. Pronajímatel je oprávněn po dohodě s Nájemcem provádět v Předmětných prostorách stavební a jiné rekonstrukční práce, 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.
5. V rámci ustanovení předchozího odstavce je Pronajímatel zejména oprávněn na nezbytně nutnou dobu zajistit přestěhování majetku Nájemce z Předmětných prostor do náhradních prostor v Objektu, pokud jsou původní prostory opravovány či upravovány způsobem, který zcela či v podstatné míře vylučuje jejich užívání, a je povinen zajistit přestěhování majetku Nájemce zpět do Předmětných prostor v době, kdy to stav opravovaných či upravovaných Předmětných prostor umožní. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli v této věci odpovídající součinnost; pokud Nájemce takovou součinnost neposkytne nebo ji poskytne v nedostatečné míře, nebude Pronajímatel odpovídat za případné škody na majetku Nájemce tím způsobené.

Článek IV. Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmětné prostory výhradně jako kancelářské prostory v souladu s jejich stavebním určením a s činností Nájemce podle jeho zřizovací listiny. Nájemce bere na vědomí, že jsou v Objektu umístěna pracoviště třetích stran.
2. Nájemce je v souvislosti s užíváním Předmětných prostor dle této Smlouvy oprávněn rovněž využívat přístupovou cestu k Objektu a související obslužné, komunikační a sociální prostory, a to společně s Pronajímatelem a ostatními osobami, jež se v Objektu oprávněně pohybují.
3. Nájemce je povinen platit včas sjednané Nájemné včetně úhrady nákladů za služby.
4. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy Předmětných prostor a vždy bez zbytečného odkladu, nejpozději však do pěti pracovních dnů od data zjištění, upozornit Pronajímatele na případné závady a jiné okolnosti vyžadující opravu či jiný zásah ze strany Pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět na Předmětných prostorách ani na Objektu žádné změny. Pokud Pronajímatel takovýto předchozí písemný souhlas udělí, může v něm stanovit závazné podmínky, jež Nájemce musí při provádění změn dodržet.
6. Nájemce nesmí svým užíváním Předmětných prostor omezovat ani ohrožovat další uživatele a nájemce v Objektu.
7. Nájemce sám odpovídá za odpovídající úroveň zabezpečení majetku přítomného v Předmětných prostorách či Objektu; Pronajímatel může být brán k odpovědnosti za případné škody či ztráty na takovém majetku pouze v případě, že Nájemce prokáže zavinění takových škod či ztrát Pronajímatelem.
8. Nájemce není dále oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Předmětné prostory ani žádnou jejich část do užívání žádné třetí straně, bez ohledu na to, zda za úplatu či bezúplatně. Dále není oprávněn vstupovat do žádných smluvních vztahů ani ujednání, jež by jakkoli omezily nebo narušily výkon vlastnických práv Pronajímatele k Předmětným prostorám či k Objektu.
9. Nájemce se tímto zavazuje, že bude zacházet s Předmětnými prostorami s řádnou péčí a bude dodržovat nařízení a vyhlášky veškerých příslušných úřadů, veškeré zákony a bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné předpisy, včetně interních předpisů Pronajímatele a pravidel stanovených Pronajímatelem pro vstup osob do Objektu, se kterými byl Nájemce prokazatelně seznámen.
10. Nájemce v plné výši odškodní Pronajímatele za případné sankce uložené oprávněnými orgány Pronajímатели v důsledku případného neplnění čl. IV.9 Nájemcem.
11. Nájemce je povinen umožnit přístup zástupců Pronajímatele do Předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu, a to v obvyklé provozní době od 06:00 do 22:00 hodin; v případě naléhavé potřeby i mimo provozní dobu.
12. Nájemce je oprávněn používat datové připojení v rámci počítačové sítě Pronajímatele. Toto připojení umožní přístup Nájemce na Internet bez toho, aby Nájemci byla přidělena veřejná IP adresa. Nájemce nesmí tohoto datového připojení zneužívat k porušování autorských práv Pronajímatele ani žádné třetí strany. Při prokázaném porušení tohoto ustanovení Nájemcem může Pronajímatel přístup Nájemce na Internet zablokovat až do doby, kdy Nájemce prokáže, že byl vadný stav napraven. Nájemce se zároveň zavazuje uhradit veškeré prokazatelné škody Pronajímatele a třetích stran, které vzniknou v důsledku jakéhokoli zneužití a/nebo nezákonného využití uvedeného datového připojení Nájemcem.

Článek V. Doba nájmu a zánik nájmu

1. Nájem se sjednává od data 1. října 2018 na dobu určitou, a to pěti let, tj. do 30. září 2023.
2. Pokud ani jedna ze smluvních stran v době nejdříve šesti kalendářních měsíců a nejpozději tří kalendářních měsíců před datem ukončení smluvního období této Smlouvy neprojeví písemným sdělením druhé Smluvní straně vůli skutečně platnost této Smlouvy ukončit k nadcházejícímu datu ukončení, platnost této Smlouvy se automaticky prodlouží o další kalendářní rok.
3. Nájem lze ukončit písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta se sjednává na 6 měsíců; její počátek je určen prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
4. Nájem lze ukončit také písemnou dohodou Smluvních stran.
5. Kterákoli ze Smluvních stran je oprávněna od Smlouvy okamžitě odstoupit v případě, že druhá Smluvní strana hrubým způsobem porušuje její podmínky nebo platné zákony či předpisy České republiky vztahující se k předmětu a/nebo plnění této Smlouvy.
6. V případě skončení nájmu předá Nájemce Pronajímateli prostory 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.
7. Nájemce je povinen vyklidit Předmětné prostory do 15 pracovních dnů od data platného ukončení nájmu nebo od data platného ukončení účinnosti této Smlouvy. Jestliže Nájemce nevyklidí Předmětné prostory v takto určené časové lhůtě, je Pronajímatel oprávněn na náklady Nájemce vystěhovat a uskladnit veškerý majetek Nájemce z Předmětných prostor a vyúčtovat Nájemci veškeré náklady a případné další škody způsobené takovým jednáním Nájemce.
8. Tato Smlouva a veškeré její podmínky automaticky přejdou na případné právní nástupce obou Smluvních stran.

Článek VI. Nájemné a úhrada nákladů za služby

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za nájem nebytových prostor vymezených touto Smlouvou Nájemné v sazbě [REDAKCE] za m² a měsíc. Nájemné je splatné čtvrtletně; Pronajímatel za každé kalendářní čtvrtletí vyfakturuje částku čtvrtletního nájemného ve výši 15 300 Kč (slovy, patnácttisícřístakorunčeských) do 15. dne následujícího měsíce, s datem uskutečnění zdanitelného plnění k poslednímu dni příslušného čtvrtletí. K nájemnému nebude přičtena DPH. V případě prodlení s úhradou nájemného se úrok z prodlení stanoví ve výši 0,05% dlužné částky za každý započatý den prodlení.
2. Nájemné podle odstavce 1 tohoto článku zahrnuje paušální příspěvek Nájemce za užívání přístupových cest k objektu, jakož i obslužných, komunikačních a sociálních prostor souvisejících s Předmětnými prostory; nezahrnuje běžný úklid předmětných prostor, který si bude Nájemce zajišťovat sám.
3. Počínaje 1. lednem roku 2019 je Pronajímatel oprávněn vždy nejpozději k 31. březnu daného roku sdělit Nájemci zvýšení nájemného na základě roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem k 1. lednu daného roku. Takto zvýšené Nájemné bude účinné od druhého čtvrtletí daného kalendářního roku včetně.
4. Pronajímatel měsíčně přeúčtuje formou daňového dokladu Nájemci [REDAKCE] (procenta) úhrad za dodávku elektrické energie tepla, vodné a stočné a odvoz odpadu včetně DPH. Podíl je určen na základě poměru podlahové plochy Předmětných prostor k celkové podlahové ploše všech prostor v Objektu, která je 10 021 m². Daňový doklad s tímto přeúčtováním bude za každý kalendářní měsíc vystaven do 25. dne následujícího kalendářního měsíce.

5. Daňové doklady podle čl. VI.1 a VI.4 budou obsahovat veškeré náležitosti podle zákona o DPH, č. 235/2004 Sb. a budou splatné do 21 dnů od data doručení Nájemci.

Článek VII. Závěrečná a přechodná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu řádně přečetly a s jejím obsahem souhlasí.
2. Tato Smlouva představuje konečné a úplné ujednání Smluvních stran ve vztahu k předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškeré předchozí dohody či ujednání Smluvních stran týkající se předmětu této Smlouvy.
3. Veškeré změny, dodatky, vypuštění nebo nahrazení této Smlouvy nebo kterýchkoli jejích podmínek či ustanovení nabývají účinnosti pouze tehdy, jsou-li vyhotoveny v písemné podobě a opatřeny podpisem obou Smluvních stran či jejich oprávněných zástupců.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá Smluvní strana.
5. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) s tím, že uvedené uveřejnění zajistí Pronajímatel, který rovněž v rámci obchodního tajemství Pronajímatele zajistí utajení sazby nájemného a celkové pronajímané plochy
6. Tato Smlouva nabývá platnosti v den, kdy ji podepíší obě Smluvní strany, a účinnosti buď k datu 1. října 2018 nebo k datu jejího zveřejnění v registru smluv podle čl. VII.5, a to k tomu z obou uvedených dat, které nastane později.

Přílohy: 1) Předávací protokol

V Praze dne: 17-09-2018




Pronajímatel

doc. RNDr. Jiřina Vejnarová, CSc.
ředitelka ÚTIA AV ČR, v. v. i.

Ústav teorie informace
a automatizace AV ČR, v.v.i.
Pod Vodárenskou věží 4
182 08 Praha 8

V Praze dne: 17-09-2018




Nájemce
Funducation s.r.o.
Norbert Odvárka


Funducation s.r.o.
On-line marketing a komunikace
Domažlická 1256/1, 130 00 Praha 3
www.funducation.eu
IČO: 03669165, DIČ: CZ03669165

Ústav teorie informace a automatizace AV ČR, v.v.i.
Prague 8
ensnou věži 4
100 00 Praha 8
IČ: 679 85 556
DIČ: CZ67985556

Příloha č. 1 – předávací protokol ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor

1. **Ústav teorie informace a automatizace AV ČR, v. v. i.**
se sídlem: Pod vodárenskou věží 1143/4, 182 08 Praha 8
IČ: 679 85 556
DIČ: CZ67985556
zastoupený: 
(dále jen „Pronajímatel“)

a

2. **Funduction s.r.o.**
se sídlem: Domažlická 1256/1, Žižkov, 130 00 Praha 3
IČ: 03669165
DIČ: CZ03669165
zastoupený: 
(dále jen „Nájemce“) C 235774 vedená u Městského soudu v Praze

Výše uvedení zástupci smluvních stran prohlašují a svým podpisem potvrzují, že k datu podpisu tohoto Předávacího protokolu došlo k předání Předmětných prostor podle uvedené Smlouvy.

Případné závady či poznámky:

V Praze dne: **18 -09- 2018**

Pronajímatel
ÚTIA AV ČR, v.v.i.



Nájemce
Funduction s.r.o.

