

Nájemní smlouva

I. na straně pronajímatele /dále jen „pronajímatel“/:

Čaněk Petr Ing., [REDACTED]

II. na straně nájemce /dále jen „nájemce“/:

Ústav archeologické památkové péče Brno, v.v.i., Kaloudova 30, 614 00 Brno,
zastoupená Mgr. Andreou Matějičkovou, ředitelkou, IČO 48511005, DIČ CZ48511005

Článek 1 Úvodní ustanovení

1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

kteréžto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo na listu vlastnictví 4468 pro obec Znojmo a katastrální území Znojmo - město.

2) Strany této smlouvy se na základě úplné shody o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a v souladu se zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, na této:

nájemní smlouvě

Článek 2 Účel smlouvy

Účelem této nájemní smlouvy je úprava vzájemného oboustranného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy. Pronajímatel pronajímá předmět nájmu nájemci a nájemce od pronajímatele předmět nájmu najímá.

Článek 3 Předmět nájmu

1) Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, je pronájem níže uvedených nebytových prostor, nacházejících se v objektu domu Mičurina č.p. 1752, číslo orientační 9 ve Znojmě, jehož je pronajímatel výlučným vlastníkem. Jedná se o prostory v přízemí domu, které sestávají:

- Místnost 1 16,9 m²
- Příslušenství 3,4 m²
- Příslušenství 3,0 m²
- Kancelář 1 17,5 m²
- Kancelář 2 17,6 m²
- Kancelář 3 16,0 m²
- Kancelář 4 9,7 m²
- sklad 40 m²

2) Nájemce má právo po dobu nájmu výše uvedených prostor užívat bezplatně s pronajímateli a ostatními nájemci nemovitosti vstupní prostory do domu a pozemek-přístupovou cestu vedoucí k předmětu nájmu (viz příloha).

3) Pronajímatel dále pronajímá nájemci jedno parkovací místo v areálu objektu.

Článek 4 **Účel nájmu**

- 1) Předmět nájmu bude užíván výlučně k provozování administrativní činnosti, laboratorního zpracování archeologických nálezů a skladu nálezů.
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně - technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 4. odst. 1. této smlouvy a jeho užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek 5 **Práva a povinnosti pronajímatele**

1) Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni 15. 3. 2013. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, stavu elektroměru, plynoměru, počtu předaných klíčů atd. bude protokolován ve zvláštním zápise, který podepíší pronajímatel a nájemce.

2) Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

3) Obsahem povinností dle ustanovení čl. 5 odst. 2. této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, vody, odvodu použité vody a odvozu komunálního odpadu vzniklého činností nájemce. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinností zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.

4) Pronajímatel, nebo jiná jím pověřená osoba, je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou, jednat spolu s nájemcem 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.

Článek 6 **Práva a povinnosti nájemce**

1) Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

2) Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

3) Nájemce je povinen hradit drobné náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

4) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v pronajatém prostoru a na předmětu nájmu, a to jak zaviněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.

5) Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.

6) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.

7) Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.

8) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

9) Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence - umístění hasicích přístrojů a bezpečnosti práce.

Článek 7

Stavební a jiné úpravy

1) Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí žádostí o souhlas k provedení takových úprav je jejich technický popis. Zejména se jedná o úpravy zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.

2) Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek uvedených v předchozím odstavci.

3) Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny.

4) Pronajímatel souhlasí s umístěním informační tabulky s uvedením jména a označením firmy nájemce na vnější fasádě domu a u vjezdu na pozemek vedoucí k pronajatým prostorám.

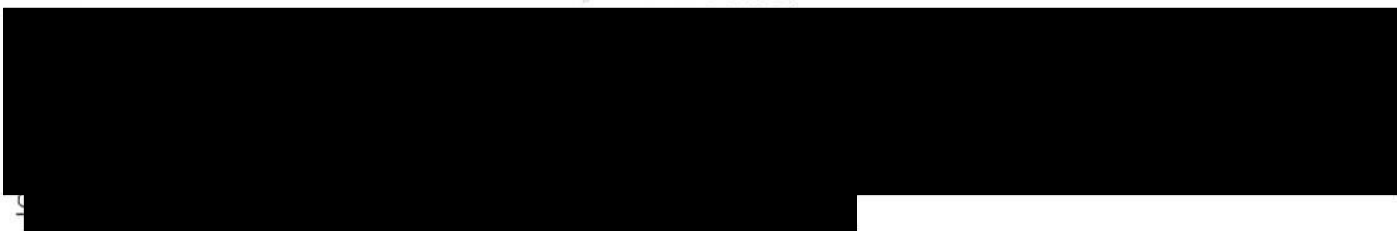
5) Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém jej převzal ke dni podpisu této smlouvy, a který odpovídá jeho běžnému opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl bez souhlasu pronajímatelů. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

Článek 8

Nájemné a cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

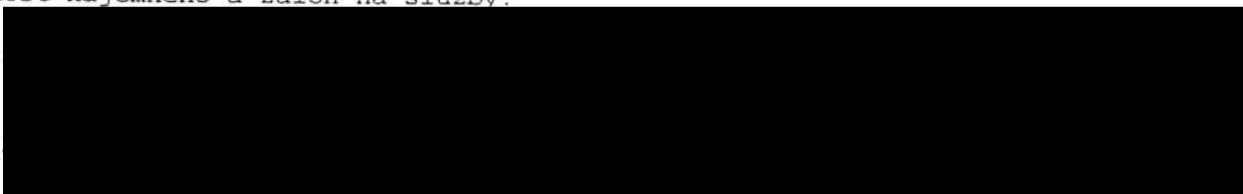
1) V souladu s ustanovením čl. 6 odst. 2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné a cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, vodného a stočného, a to dle skutečné spotřeby.

- 2) Vyše úhrady nájmu za predmetu nájmu a úhrady za odvoz komunálneho odpadu sa po dohode obou smluvných strán sjeďnávajú takto:

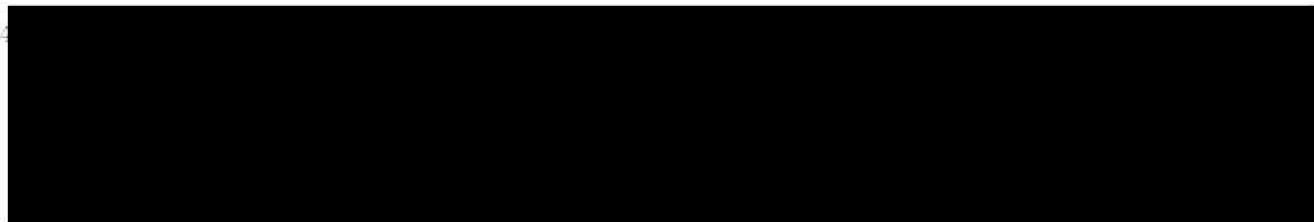


Splatnosť nájemného a záloh na služby:

a)



- 3) Vyúčtování za služby související s nájemním vztahem bude vždy prováděno do 30 dnů po skončení zúčtovacího období.



- 5) Pronajímatel a nájemce se dohodli na úpravě nájemného dle indexu spotřebitelských cen vyhlášených ČNB za příslušný uplynulý rok. Nájemné bude v případě tohoto zvýšení spotřebitelských cen navýšeno zpětně od 1.1. běžného roku o příslušné procento navýšení spotřebitelských cen za uplynulý vyhlášené ČNB v běžném roce.

Článek 9
Trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tři měsíce (s tím, že první dva roky nelze vypovědět), která plyne od prvního dne měsíce následujícího po odeslání výpovědi na poslední známou adresu smluvní strany.

Článek 10
Další ujednání

- 1) Nájemce má podle této smlouvy možnost zaparkovat před vchodem do domu v jakoukoliv denní i noční dobu automobil.

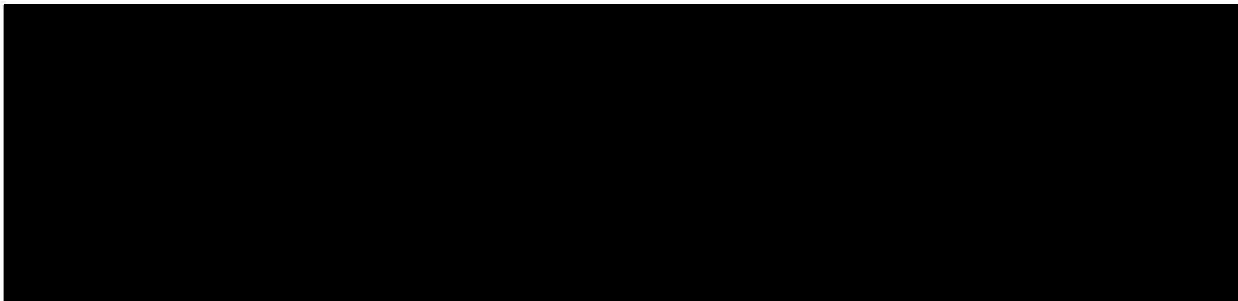
Článek 11
Pojištění

- 1) Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy - živly).
- 2) Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a nejsou povinny uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. K tomu účelu má nájemce uzavřené pojištění.

Článek 12
Ustanovení přechodná a závěrečná

- 1) Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
- 2) Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky odsouhlasenými oběma smluvními stranami.
- 3) Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou exemplářích, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.
- 4) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V Brně, dne 12. 3. 2013



ÚSTAV ARCHEOLOGICKÉ
PAMÁTKOVÉ PÉČE BRNO
veřejná výzkumná instituce
614 00 Brno, Kaloudova 30