

15745/2016

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění
mezi níže uvedenými stranami

FILOSOFICKÝ ÚSTAV AV ČR, v.v.i.
Došlo: 6. 10. 2016
Č.j.: FLÚ-52974S/2016

I.

Smluvní strany

- Arcibiskupství pražské**, se sídlem Hradčanské nám. č. 16, 119 02 Praha 1,
zastoupené ředitelem Správy majetku Ing. Karlem Štíchou
IČ: 00445100, DIČ: CZ00445100
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.
[redacted]
(dále jen **pronajímatel**)

a

Filosofický ústav AV ČR, v.v. i. , Jilská 361/1, 110 00 Praha
zastoupený ředitelem Ph.Dr. Ondřejem Ševečkem, Ph. D.
IČ: 67985955, DIČ: CZ67985955
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.
[redacted]
(dále jen **nájemce**)

II.

Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem budovy čp. 676 v Praze 6 - Dejvicích, Thákurova ul. č. 3, nacházející se na stavební parcele č. 685 o výměře 4883 m², zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1453 pro obec Praha 6, katastrální území Dejvice.

Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou nebytové prostory nacházející se v 2. patře výše uvedené budovy, jejichž přesná specifikace včetně situačního plánu je přílohou této smlouvy jako její nedílná součást. Celková rozloha pronajatých prostor činí 36,6 m².

III.

Účel nájmu

- Předmět nájmu bude nájemce užívat jako kancelář.
- Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle odst. 1 a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

- Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.
- a) Obsahem povinnosti dle ustanovení předchozího odstavce je zejména udržování předmětu nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, včetně zajišťování dodávek elektrické energie, tepla, vody, odvod použité vody a dále zabezpečování bezporuchového

chodu všech dalších technologických zařízení nezbytných k provozu celého objektu (telefonní ústředna, slaboproudá zařízení, požární vodovod, hasicí přístroje, výtahy, zařízení vzduchotechniky), a to v souladu se stanovenými normami, bezpečnostními a provozními předpisy, dále pak úklid společných prostor, chodníků a veřejných průchodů příslušejících k objektu a zajišťování jejich schůdnosti, odvoz tuhého domovního odpadu, apod.

b) Udržování předmětu nájmu zahrnuje tyto činnosti: opravy omítek, podlah, obkladů, dveří do místností, oken, opravy podlahových krytin ve společných prostorách, opravy sanitárního systému, přívodů teplé a studené vody do umyvadel a sprch včetně baterií, opravy zámků a otevíracích mechanismů dveří a oken do místností, svařování a opravy stoupaček, opravy a přemísťování telefonních rozvodů, opravy a výměny telefonních přístrojů, opravy místního času a rozhlasu, opravy rozvodů 220 V - vypínače, zásuvky, rozvaděčové skříně, opravy světel kromě výměn žárovek a zářivek v pronajatých prostorách, opravy a údržba systému ústředního vytápění, opravy a údržba vzduchotechnických zařízení.

c) Po dobu nájmu umožní pronajímatel nájemci užívání 1 interní telefonní linky.

3. Pronajímatel zajišťuje veškerou činnost související s požární ochranou celého objektu č.p. 676 v Thákurově ul. ve smyslu zákona ČNR č. 133/85 Sb. ve znění všech pozdějších změn a doplňků. V tomto smyslu zabezpečí jmenování osoby odpovědné za plnění povinností na úseku požární ochrany.
4. Pronajímatel je oprávněn průběžně kontrolovat stav pronajatých prostor a způsob jejich užívání a nájemce je povinen mu tuto kontrolu umožnit.
5. K provádění jakýchkoli stavebních či technických úprav předmětu nájmu je oprávněn výlučně pronajímatel, nájemce pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
6. Pronajímatel zajišťuje nepřetržitou službu ve vrátnici objektu č.p. 676 v Thákurově ul. S touto službou je spojeno:
 - spojování tlf. hovorů
 - umožnění uložení došlých poštovních zásilek na určené místo v prostoru vrátnice
 - evidence návštěvníků
7. Při mimořádných událostech zajišťuje správa objektu včasné vyrozumění nájemce a řízení evakuace dle zpracovaných plánů.
8. Pronajímatel zajišťuje přístup do objektu nepřetržitě po 24 hod denně včetně sobot a nedělí.

V.

Práva a povinnosti nájemce


1. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory v rozsahu a k účelu dle smlouvy po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu v rozsahu podle čl. VI. této smlouvy.
3. a) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, případně rekonstrukcí nutných k zajištění účelu nájmu, které má provést pronajímatel, a

umožnit mu provedení těchto a jiných nezbytných oprav, a to vždy po vzájemné dohodě, aby nebyl pokud možno omezen žádný z účelů nájmu.

- b) Jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, které vyžadují stavební povolení, zejména veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu a podstatně jej měnící, dále pevnou instalaci jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení může nájemce provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetímu subjektu.
 5. Nájemce se zavazuje respektovat opatření pronajímatele, která budou vyplývat z event. vyhlášení regulačních stupňů při odběru tepla a el. energie.
 6. Nájemce je povinen písemně evidovat závady do knihy závad umístěné na vrátnici objektu. Nájemce je dále povinen zachovávat protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy.
 7. Nájemce ručí pronajímateli za veškeré škody způsobené na předmětu nájmu v souvislosti s jeho činnostmi. Způsobené škody se nájemce zavazuje na vlastní náklady odstranit a není-li to možné, uhradí je v plné výši pronajímateli v penězích.

VI.

Nájemné a cena služeb

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **11 712,00 Kč měsíčně**. Nájemné je stanoveno podle podlahových ploch předmětu nájmu, podle specifikace uvedené v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Nájemné je splatné měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností vždy do 15. dne příslušného měsíce, a to převodem na účet pronajímatele číslo  vedený u Raiffeisenbank a.s.

Smluvní strany se dohodly, že nájemné za období od **15.10.2016 do 31.12.2016** je stanoveno ve výši **15 000,00 Kč** a je splatné k 15.11.2016 výše uvedeným způsobem.

3. V nájemném nejsou zahrnuty náklady za služby spojené s užíváním pronajatých prostor (teplo, elektrická energie, vodné, stočné, stočné srážkových vod, úklid společných prostor, odvoz tuhého domovního odpadu). Tyto náklady budou nájemci přefakturovány po obdržení faktur od dodavatelů energií a služeb a nájemce je bude hradit samostatně na základě faktury vystavené pronajímatelem na jeho výše uvedený účet (podklady pro vyúčtování pronajímatel na požádání předloží nájemci k nahlédnutí). Konkrétní výše úhrady bude určena poměrně z celkových nákladů připadajících v těchto případech na objekt č.p. 676 v Thákurově ulici v Praze 6, a to alikvotním dílem odpovídajícím poměru součtu výměr podlahových ploch užívaných nájemcem k součtu výměr podlahových ploch užívaných jednotlivými subjekty, což činí $36,6 \text{ m}^2 / 13\,029 \text{ m}^2$, tedy **0,28 %** (zaokr.).
4. Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2017 má pronajímatel právo každoročně s účinností od 2. čtvrtletí zvýšit nájemné v závislosti na inflaci, přičemž pro účely tohoto zvýšení bude vycházeno z indexu inflace zjištěného pro předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem.

VII.

Trvání smlouvy a výpověď

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to s účinností ode dne 15. 10. 2016 do 31. 12. 2022 s tím, že její účinnost může být písemnou dohodou smluvních stran dále prodloužena.
2. Nájemní vztah skončí uplynutím sjednané doby.
3. Nájem může být ukončen před uplynutím sjednané doby:
 - a) dohodou obou stran,
 - b) výpovědí s 3. měsíční výpovědní lhůtou.
4. Pronajímatel má právo nájem vypovědět:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
5. Nájemce může smlouvu vypovědět:
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
 - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
 - d) bez udání důvodu
6. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.

VIII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Právní vztahy z této smlouvy vyplývající a v ní výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možno činit pouze v písemné formě, a to pod sankcí jejich neplatnosti.
3. **Uzavřením této nájemní smlouvy nevzniká oprávnění nájemce založit v pronajatých prostorách sídlo svého podnikání.** K případnému vzniku takového oprávnění je nezbytný samostatný souhlas pronajímatele.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.

V Praze dne 6. října 2016

pro

ŽSKÉ
16
1

FILOSOFICKÝ ÚSTAV AV ČR, v. v. i.
Jilská 361/1, 110 00 Praha 1
IČ 67985955, DIČ CZ67985955

PŘÍLOHA č. 1

Specifikace pronajatých prostor v objektu v Praze 6, Thákurova čp. 676,
II. patro.

číslo místnosti	výměra (m ²)	účel místnosti
2026	15,90	kancelář
2027	20,70	kancelář

Výpočet nájemného:

účel místnosti	Výměra (m ²)	sazba (Kč/ m ² /měs.)	nájem (Kč/měsíc)
kancelář	36,60	320,00	11 712,00

2. PATRO 1:200

