

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

### **Biologické centrum AV ČR, v. v. i.**

Branišovská 1160/31, 370 05 České Budějovice

IČ: 60077344, DIČ: CZ60077344

bankovní spojení: ČNB České Budějovice, účet číslo 5527231/0710

zastoupené prof. Ing. Miloslavem Šimkem, CSc., ředitelem

zapsané v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném ČR Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy

Kontaktní osoba: Pavel Pytel, vedoucí provozu, tel. č.: 602 114 586

(dále jen „BC“ nebo „pronajímatel“)

a

František Ryneš

Žabovřesky 5, 373 41 Hluboká nad Vltavou

DIČ: CZ5408173705

(dále jen „nájemce“)

uzavírají ve smyslu § 2302 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „smlouva“);

### **I. Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy skladového hospodářství bez čísla popisného nebo evidenčního s vestavbou autodílny nacházející se na pozemcích parc. č. 1984/25 o výměře 8 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří a par.č. 1984/57 o výměře 698 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří vše zapsané na LV 597 pro obec 544256 České Budějovice, katastrální území 621943 České Budějovice 2, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.
2. Nájemce je oprávněn podnikat mimo jiné v oblasti údržba motorových vozidel a jejich příslušenství.

### **II. Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory autodílny, o celkové podlahové ploše 290,47 m<sup>2</sup>, nacházející se v 1. NP výše vymezené budovy, jak je zakresleno v plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1. Seznam pronajatých prostor a specifikace dohodnutých cen jsou uvedeny v příloze číslo 2 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že manipulační hala bude ve společném užívání pronajímatele a nájemce v poměru výměry 1 : 1. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel bude manipulační halu užívat ve výše uvedeném poměru pro uskladnění dočasně nepotřebných strojů a přístrojů větších rozměrů nebo přístrojů v době rekonstrukcí laboratoří. Pronajímatel je povinen o každé změně využití prostor nájemce předem písemně informovat, je oprávněn do těchto prostor vstupovat a využívat je ve výše uvedeném smyslu.
3. BC dále pronajímá nájemci jako příslušenství autodílny dvousloupový zvedák DUOLIFT MTF 3000, samostatnou movitou věc (dále jen „pronajaté zařízení“), inventární číslo HSO-84196. Na výše uvedený zvedák je platná revize do 10. 6. 2014. Smluvní strany se dohodly, že pravidelnou revizi k příslušenství bude nadále zabezpečovat nájemce na své náklady. Nájemce je povinen před zahájením užívání zvedáku zajistit na své náklady jeho revizi a doložit jí pronajímateli.
4. Nájemce bude pronajaté prostory využívat k činnostem dle registrovaného předmětu podnikání, konkrétně údržby motorových vozidel a jejich příslušenství.

### III. Doba nájmu a zánik

1. Nájem prostor sloužících k podnikání je sjednán na dobu určitou, a to od 1. září 2014 do 31. srpna 2018. Smluvním stranám je znám technický stav předmětu nájmu a nájemce ho v tomto stavu přebírá. Fyzické předání předmětu nájmu se uskuteční dne 1. září 2014. O fyzickém předání bude sepsán písemný protokol.
2. Nájem zaniká dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
3. Nájem pronajatého zařízení končí současně s nájmem prostor sloužících k podnikání.
4. Pro případ výpovědi sjednávají smluvní strany tříměsíční výpovědní lhůtu, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně s uvedením důvodu.
5. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku.
6. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku a dále z důvodu, kdy pronajímatel bude tyto prostory potřebovat pro svou činnost.
7. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu nejpozději ke dni platného ukončení nájmu nebo k datu platného ukončení účinnosti této nájemní smlouvy. Jestliže nájemce takto nevyklidí předmět nájmu, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce vystěhovat a uskladnit veškerý majetek nájemce z pronajatých prostor a vyúčtovat nájemci veškeré náklady a případné další škody způsobené takovým jednáním nájemce.

### IV. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemné za prostory sloužící k podnikání se sjednává dohodou, roční nájemné činí 143 885 Kč, zaokrouhleno na 143 900,00 Kč.
2. Nájemné za prostory sloužící k podnikání je splatné ve čtyřech splátkách po 35 975,00 Kč, a to do 15. března, 15. června, 15. září a 31. října příslušného kalendářního roku.
3. V roce 2014 je nájemné za pronajaté plochy splatné jednorázově do 31. října, a to ve výši 47 967,00 Kč.
4. Pronajímatel je oprávněn vždy nejpozději ke dni 1. 3. příslušného kalendářního roku písemně sdělit nájemci zvýšení nájemného na základě roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem k 1. lednu daného roku. Takto zvýšené nájemné bude účinné od II. čtvrtletí daného kalendářního roku včetně.
5. Nájemné za pronajaté zařízení se sjednává dohodou, roční nájemné činí 3.000,00 Kč bez DPH.
6. Nájemné za pronajaté zařízení je splatné ve čtyřech splátkách po 750,00 Kč bez DPH, a to do 15. března, 15. června, 15. září a 31. října příslušného kalendářního roku.
7. V roce 2014 je nájemné za pronajaté zařízení splatné jednorázově do 31. října, a to ve výši 1 000,00 Kč bez DPH.
8. Úhrady za vytápění, elektrickou energii, vodné a stočné budou nájemci přeúčtovány dle skutečnosti, a to zpětně, měsíčně. Přeúčtování prosincových plateb za energie bude provedeno do 25. ledna následujícího roku.
9. Veškeré platby z této smlouvy vyplývající budou hrazeny na účet BC číslo 5527231/0710 u České národní banky v Českých Budějovicích na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem se splatností 14 dnů ode dne doručení nájemci.  
Faktury musí obsahovat náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů. Neúplné nebo jinak vadné faktury je nájemce oprávněn před uplynutím lhůty splatnosti vrátit pronajímateli k opravě nebo doplnění. Pro opravené nebo doplněné faktury běží nová lhůta splatnosti dle odstavce 9. tohoto článku.

## V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn předmětné prostory sloužící k podnikání užívat jen v souladu s jejich stavebním určením.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu ani jeho část do podnájmu či užívání dalším osobám.
3. Ke všem stavebním úpravám je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které brání užívání předmětných prostor a umožnit provedení těchto oprav. V opačném případě odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly.
5. Běžnou údržbu včetně malování a opravy spojené s obvyklým užíváním, dále úklid pronajatých prostor zajišťuje a hradí nájemce.
6. Nájemce si sám odpovídá za zabezpečení a pojištění uložených nebo uskladněných věcí a materiálu. Pronajímatel neodpovídá za škody na jeho movitém majetku, nebo na zdraví a soukromém majetku jeho zaměstnanců a dalších osob, které jsou s ním v pracovním (služebním) vztahu, způsobené třetími osobami nebo jako důsledek havarijních a živelných událostí.
7. Nájemce je povinen před zahájením užívání předmětu nájmu zřídit a po celou dobu účinnosti této nájemní smlouvy udržovat pojištění své odpovědnosti za škody v obsahu, který zajistí náhradu případných škod způsobených nájemcem pronajímateli, a na vyžádání pronajímatele mu předloží kopii příslušné pojistné smlouvy. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu a v plné výši převést pronajímateli veškerá pojistná plnění případně mu vyplacená pojišťovnou na úhradu škod způsobených pronajímateli.
8. Veškeré případné škody vůči třetím osobám, vzniklé v souvislosti s pronájmem předmětných prostor a činností svých zaměstnanců, hradí nájemce.
9. Škody na majetku BC, způsobené nedbalostí nebo úmyslem zaměstnanců nájemce, odstraní nájemce na svůj náklad. Škody na majetku nájemce, způsobené nedbalostí nebo úmyslem zaměstnanců BC, odstraní pronajímatel na svůj náklad.
10. Nájemce odpovídá za dodržování obecně platných a interních předpisů pro oblast bezpečnosti práce, ochrany zdraví při práci, požární ochrany a dodržování právních předpisů zajišťujících ochranu životního prostředí, jakož i za veškeré škody způsobené jejich porušením. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce v pronajatých prostorách produkovat a ukládat nebezpečné odpady.
11. Autodílna je vybavena dvousloupovým zvedákem a hasicími přístroji. Smluvní strany se dohodly, jak je ujednáno výše, že povinné revize zvedáku zajišťuje na své náklady nájemce. Nájemce je povinen doklady o provedení těchto revizí předložit na vyžádání pronajímateli. Revize hasicích přístrojů zajišťuje na své náklady pronajímatel.
12. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce umožní pronajímateli občasné použití zvedáku k výměně zimních a letních pneumatik a k provedení drobných oprav u jeho služebních vozidel. Termíny těchto prací budou předem nahlášeny a s nájemcem projednány.
13. Pronajímatel je oprávněn po předchozím upozornění a za přítomnosti nájemcem určené osoby provádět kontroly předmětu nájmu. Kontrolou zjištěné nedostatky a závady je nájemce povinen neprodleně odstranit.
14. Nájemce je povinen uložit duplikáty klíčů od pronajatých prostor v zapečetěné skříňce v areálové recepci. Pronajímatel je povinen případné použití těchto klíčů v době nebezpečí protokolárně evidovat a uvědomit o tom nájemce.
15. V pracovních dnech v době od 21.00 hodin do 06.00 hodin a kdykoliv v mimopracovních dnech je nájemce povinen hlásit a evidovat příchody a odchody svých zaměstnanců v areálové recepci.
16. Za účelem dopravní obsluhy předmětu nájmu má nájemce právo užívat svými dopravními prostředky vnitřní příjezdovou komunikaci, tzv. zadní bránu v areálu Branišovská 31. Pronajímatel umožní nájemci stání dvou vozidel v zadní části areálu, tj. poblíž předmětu nájmu.

17. Pronajímatel bude přebírat poštu doručovanou prostřednictvím České pošty pro nájemce a ukládat do přepážky umístěné v podatelně, nájemce si bude poštu vyzvedávat na podatelně každý den po 9. hodině. Ostatní zásilky si bude nájemce vyzvedávat osobně na recepci.
18. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci 4 ks čipů aktivovaných pro vjezd do areálu, tj. vstup a vjezd zadní příjezdovou bránou. Pro komunikaci se zákaznky si nájemce na svůj náklad pořídí ke vstupní zadní bráně bezdrátový zvonek. Nájemce byl informován a bere na vědomí, že zadní příjezdová brána je v záruce a tudíž veškeré práce související s instalací zvonku musí být předem projednány s vedoucím provozu.
19. Smluvní strany se dohodly, že nájemci bude umožněno opatřit prostor sloužící k podnikání tabulí s názvem firmy a kontakty. Nájemce je povinen projednat dotčené místo s vedoucím provozu před vyvěšením cedule.
20. Nájemce byl informován o skutečnostech ve spojení s předchozím nájemcem (firma ABW Sequana). Nájemce se zavazuje neumožnit bývalému nájemci předmětu nájmu vstup do předmětu nájmu. V případě, že se bývalý nájemce bude domáhat vstupu do předmětu nájmu, bude nájemce ihned informovat vedoucího provozu.
21. Nájemce je povinen dodržovat interní směrnice a příkazy ředitele BC, týkající se využívání a provozu společných prostor v areálu Branišovská 31, se kterými byl písemně obeznámen.

## VI. Závěrečná ujednání

1. Jakékoliv změny této smlouvy lze uskutečnit pouze formou písemných dodatků se souhlasem smluvních stran.
2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné, nicotné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné, nicotné či neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného, nicotného či neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
3. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem, jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy v platném znění. V případě, že by jednotlivá ustanovení této smlouvy byla v rozporu s obecně závaznými předpisy, nemá to vliv na platnost celé smlouvy. Smluvní strany se zavazují odstranit takový nesoulad v co nejkratší době.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce a BC obdrží po dvou výtiscích.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání. Autentičnost této smlouvy stvrzují svým podpisem.

Přílohy: Plánek budovy skladového hospodářství  
Seznam pronajatých prostor

V Českých Budějovicích dne ..... 3.9.2014 .....

pronajímatel

prof. Ing. Miloslav Šimek, CSc.  
Biologické centrum AV ČR, v. v. i.

nájemce

František Ryneš  
Žabovřesky 5, 373 41 - Hluboká nad Vltavou

.....