



**Smlouva o nájmu prostoru služícího podnikání**  
uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 zákona č.  
89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Evid. č.:

2019/025

- (1) **Ústav fyzikální chemie J. Heyrovského AV ČR, v. v. i.**  
IČ 61388955  
DIČ CZ61388955  
se sídlem Dolejškova 2155/3, 182 23 Praha 8 - Libeň  
zastoupena prof. Martinem Hofem Dr. rer. nat. DSc., ředitelem  
zaps. v rejstříku vvi vedeným MŠMT sp. zn. 17113/2006-34/ÚFCH JH

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „Pronajímatel“)

a

- (2) **Three Bond Czech s.r.o.**  
IČO: 27194639  
DIČ: CZ27194639  
se sídlem Družstevní 2, 273 51 Pletený Újezd  
zastoupená Naoto Miyashitou, jednatelem  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. 53339

na straně druhé jako **nájemce** (dále jen „Nájemce“)

se dohodly uzavřít tuto smlouvu o nájmu prostoru služícího podnikání:

**Článek I.**  
**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem **pozemku parc. č. 4064/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **stavba s č.p. 1388** se způsobem využití jiná stavba (dále jen „budova“), vše v katastrálním území Libeň, obec Praha, část obce Libeň, evidované v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a to na listu vlastnictví číslo 2280. **Budova se nachází na adrese U Slovanky 1388, 182 00 Praha 8 - Libeň.**



# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Evid. č.:

2019/025

## Článek II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, místnosti označené jako č. 208 na přiloženém plánu o rozloze 120 m<sup>2</sup> nacházející se ve 2. nadzemním podlaží budovy závodní jídelny (dále jen „předmět nájmu“, viz čl. 2, bod 2 této smlouvy) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát předmět nájmu do nájmu další osobě a přenechává jej nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou k dočasnému užívání za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
2. Pronajaté prostory jsou vyznačeny v plánech příslušného podlaží, které tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Kromě předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat i společné prostory v budově (zejm. společné prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy, hlavní schodiště a výtahy), odpadovou místnost nacházející se v budově, a dále přístupové a komunikační cesty vedoucí k budově. Pronajímatel se zavazuje, že na parkovišti, nacházejícím se u budovy, umožní využívat 2 **parkovací místa** pro zaměstnance.
4. Pronajímatel touto smlouvou uděluje nájemci souhlas, že ten může budovu, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Specifikace umístění a konkrétní rozsah štítů, návěstí a podobných znamení si strany před jejich instalací odsouhlasí, přičemž Pronajímatel prohlašuje, že Nájemci umožní umístění označení (štítu), které je ta povinna umístit v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem.

## Článek III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozování, resp. přípravu pro užívání, pro administrativní činnost a skladování zboží (průmyslová lepidla a tmely) podle obecně závazných předpisů a v souladu s kolaudací pronajímaných prostor. Nájemce se zavazuje, že k jinému účelu než uvedenému v předešlé větě, nebude předmět nájmu užívat ani připravovat, ledaže s tím vysloví pronajímatel předchozí souhlas.
2. Předmět nájmu je ke dni podpisu této smlouvy určen k užívání a zkolaudován jako administrativní prostor.

## Článek IV. Stavební úpravy předmětu nájmu

1. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Pokud budou tyto většího rozsahu, tak se mohou provádět jen na základě smlouvy o provádění těchto úprav. V tomto případě je pronajímatel povinen poskytnout nájemci součinnost, tak aby nebyly poškozeny zájmy obou stran. Ve smlouvě o stavebních úpravách mohou být uvedeny další podmínky, a to finanční nebo věcné.



**Smlouva o nájmu prostoru služícího podnikání**  
uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 zákona č.  
89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Evid. č.:

2019/025

**Článek V.**

**Doba nájmu a způsob jeho skončení**

1. Nájem se sjednává od 1.1.2019 na dobu určitou do 31.3.2019, a to z důvodu interního schvalovacího řízení, přičemž po uplynutí této sjednané doby se nájem dle této smlouvy změní na nájem na dobu neurčitou, pokud k tomuto dostane pronajímatel souhlas od svého zřizovatele. V kladném případě se vypracuje nová smlouva ve stejném znění s výjimkou ustanovení, která se věcně týkají pouze této smlouvy a souvisí s tím, že tato smlouva má pouze tříměsíční trvání. Tuto smlouvu může vypovědět kterákoli ze smluvních stran i bez uvedení důvodů. V případě neschválení smlouvy zřizovatelem nebo výpovědí ze strany pronajímatele bez udání důvodu, pronajímatel poskytne bezplatně 2 měsíce jako lhůtu na vyklizení kancelářských prostor.
2. Mezi smluvními stranami se ujednává, že v případě jakékoli výpovědi činí výpovědní lhůta 6 měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Po dobu trvání nájmu na dobu určitou lze nájem vypovědět pouze ze zákonných důvodů. Toto ustanovení v plném rozsahu se použije až pro smlouvu na dobu neurčitou.
3. Povinností nájemce je v případě výpovědi uvést prostory do původního stavu, pokud nějakým způsobem zasáhl do předmětu nájmu, pokud smlouva o úpravách nestanovila jinak.
4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu kdykoliv vypovědět, pokud nájemce bude jednat v rozporu s touto smlouvou nebo obecnými ustanoveními „Občanského zákoníku“ č. 89/2012 Sb. v platném znění.
5. Výpověď nájmu vždy vyžaduje písemnou formu.

**Článek VI.**

**Nájemné a způsob úhrady**

1. Smluvní strany sjednávají za nájem předmětu nájmu nájemné ve výši 230,- Kč za m<sup>2</sup> měsíčně. K nájemnému nebude přičítána daň z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši (viz § 56a zák. č. 235/2004 Sb. v platném znění).
2. V nájemném dle článku VI. bod. 1. této smlouvy je již zahrnuta úplata za užívání společných prostor budovy.
3. Nájemné bude hrazeno měsíčně, a to vždy k 15. dni měsíce, za který se nájemné hradí. Podkladem bude daňový doklad – faktura. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu stanovené obecně závaznými právními předpisy. Lhůta splatnosti se považuje za zachovanou, předá-li Nájemce příkaz k úhradě svému peněžnímu ústavu nejpozději v den splatnosti faktury.
4. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného, zavazuje se uhradit za každý den prodlení smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky.





### Článek VII.

#### Výše a způsob úhrad za služby spojené s předmětem nájmu

1. Vedle nájemného je Nájemce povinen hradit úhradu za služby spojené s předmětem nájmu (dále jen „úhrada za služby“), a to následovně:

- a) **elektrická energie** bude Nájemci vyúčtována dle skutečné spotřeby; Pronajímatel není oprávněn navyšovat cenu elektrické energie, která je mu účtována jejím dodavatelem, o další poplatky.
- b) **vodné a stočné** bude Nájemci účtováno dle skutečné spotřeby; Pronajímatel není oprávněn navyšovat cenu vodného a stočného, která je mu účtována dodavatelem, o další poplatky,
- c) **dodávka tepla**, teplé vody a chladu bude Nájemci účtována zejména s ohledem na pronajímanou plochu; Pronajímatel není oprávněn navyšovat cenu dodávaného tepla či chladu, která je mu účtována dodavatelem, o další poplatky.
- d) **Dešťová voda**: bude rozúčtováno dle poměru pronajaté podlahové plochy pronajatých prostor.
- e) **Relevantní náklady na společné prostory** budou Nájemci účtována zejména s ohledem na pronajímanou plochu.
- f) **Běžný odpad** přiměřený pronajímané ploše bude odkládat do míst určených pronajímatel a bude tříděn podle pokynů pronajímatele. (viz. bod 3 tohoto článku)

2. Nájemce si svým jménem a na své náklady může do předmětu nájmu zajistit dodávky následujících služeb a medií:

- a) úklid předmětu nájmu (pronajatých prostor),
- b) poplatky za poskytování telekomunikačních služeb (telefonní a internetové připojení),
- c) poplatky za umístění televizních a rozhlasových přijímačů,

Nájemce bere na vědomí, že prostory budovy závodní jídelny, tedy i předmětné nebytové prostory, nejsou chráněny zabezpečovacím zařízením. Do prostor jsou instalovány pouze čidla Elektronické požární signalizace (EPS).

3. Pronajímatel zajišťuje svým jménem a náklady přistavení odpadních kontejnerů na odvoz běžného odpadu v přiměřeném rozsahu k pronajímané ploše (papír, kartony, plast, směsný apod.) na svůj náklad. Za tuto činnost je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci 200,- Kč měsíčně + DPH Likvidaci velkoobjemového, nebezpečného odpadu si nájemce zajišťuje na své náklady a riziko.

4. Náklady za služby dle článku VII. bod. 1 písm. a)-e) této smlouvy, bude Nájemce hradit Pronajímateli měsíčně, vždy za aktuální měsíc, na základě faktury se splatností 14 dnů. Faktura musí obsahovat



**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**  
uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 zákona č.  
89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Evid. č.:

2019/025

všechny náležitosti daňového dokladu stanovené obecně závaznými právními předpisy. Lhůta splatnosti se považuje za zachovanou, předá-li Nájemce příkaz k úhradě svému peněžnímu ústavu nejpozději v den splatnosti faktury.

Dodávky služeb a médií dle odst. 2 tohoto článku hradí nájemce sám.

5. K fakturovaným částkám bude připočtena daň z přidané hodnoty dle platných právních předpisů.
6. Faktury za nájem a služby s ním spojené poskytovatel zasílá Nájemci elektronickou poštou **na adresu** [redacted] nejpozději do 8. dne jednoho každého měsíce a Pronajímatel je považuje za doručené po obdržení elektronického potvrzení o doručení zprávy Nájemce.
7. V případě, kdy nájemce fakturu neobdrží v daném termínu, oznámí elektronickou poštou tuto skutečnost pronajímateli na adresu [redacted] nejpozději do 10. dne v daném měsíci. Splatnost faktury doručené se zpožděním je poté posunuta o dny prodlení s odesláním faktury nájemci.
8. Bude-li Nájemce v prodlení s placením úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem předmětu nájmu, zavazuje se uhradit za každý den prodlení smluvní úrok z prodlení ve výši 0,01% z dlužné částky.

**Článek VIII.**  
**Udržování předmětu nájmu**

1. Nájemce bude provádět běžnou údržbu předmětu nájmu na své náklady bez zvláštních pokynů Pronajímatele.
2. Pronajímatel prohlašuje, že budova, ve které se předmět nájmu nachází, je pojištěna v rámci pojistky celé nemovitosti a že má sjednáno majetkové pojištění svých vlastních movitých věcí a zároveň pojištění odpovědnosti za škodu podnikatele.
3. Osobami oprávněnými jednat jménem smluvních stran v záležitostech týkajících se udržování předmětu nájmu jsou:

za pronajímatele:

ve věcech týkajících se smluvních ustanovení

[redacted]

ve věcech technických

[redacted]



**Smlouva o nájmu prostoru služícího podnikání**  
uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 zákona č.  
89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Evid. č.:

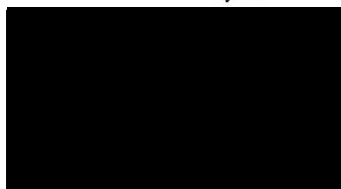
2019/025

za nájemce:

ve věcech týkajících se smluvních ustanovení



ve věcech technických



### Článek IX

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si předmět nájmu a je mu znám jeho současný stav.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro účely uvedené v článku III. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen:
  - a) informovat Pronajímatele na emailové adrese: [redacted] o závadách nebo jiných změnách předmětu nájmu bez ohledu na jejich příčinu, jakož i o všech podstatných skutečnostech, které s předmětem nájmu souvisí,
  - b) bez zbytečného odkladu písemně (e-mailem) nebo telefonicky oznámit zástupci Pronajímateli (p. [redacted]) potřebu koordinací při údržbě nebo provádění prací a umožnit zástupci Pronajímatele nebo jím pověřené osobě vstup do prostor tvořících předmět nájmu za účelem kontroly jejich stavu, a to v době stanovené dohodou smluvních stran, nejde-li o naléhavou potřebu související s odvracením škody na majetku nebo zdraví. Prohlídce musí být přítomen Nájemce, nebo osoby Nájemcem pověřené,
  - c) dodržovat platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy, předpisy související s ochranou životního prostředí a případné související vnitřní předpisy Pronajímatele, se kterými byl Nájemce před uzavřením této smlouvy seznámen a jejich seznámení potvrdil svým podpisem, a dále dodržovat všechny předpisy, které souvisí s provozováním účelem nájmu,
  - d) z bezpečnostních důvodů předat zástupci Pronajímatele náhradní klíče (označené popisem) či hesla pro vstup ke všem pronajímaným prostorům, které mohou být uzamčeny (dále jen „klíče“). Klíče a hesla budou předány v zapečetěné obálce a budou uloženy ve vrátnici v budově sídla Pronajímatele. Klíče mohou být použity pouze v nouzových situacích, jako jsou zejména požár





**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**  
uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 zákona č.  
89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Evid. č.:

2019/025

nebo záplava, vniknutí třetí osoby apod. O jejich použití sepíše Pronajímatel protokol (den, čas a důvody použití). Klíče mohou být též vydány na pokyn odpovědných osob Nájemce. Nájemce se však zavazuje, že zapůjčené klíče budou po splnění účelu jejich vydání ihned vráceny v zapečetěné obálce zpět zástupci Pronajímatele,

- e) mít sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu podnikatele v minimální výši 5 mil. Kč a tuto skutečnost doložit pronajímateli nejpozději při podpisu této smlouvy,
  - f) nerušit svojí činností ostatní uživatele prostor nemovitosti a pokud svojí činností znečistí nebo poškodí společné prostory v nemovitosti, tak je uvede na své náklady neprodleně do původního stavu. Pokud to nebude možné, oznámí tuto skutečnost pronajímateli a ten opraví nebo jiným způsobem uvede prostory zpět do původního stavu, avšak na náklady nájemce. Dále nájemce se zavazuje, že s ohledem na další nájemníky, zejména ubytovna a gastro provoz, že učiní taková opatření, aby nájemci nebyly obtěžovány případnými nebezpečnými výpary z uskladněných vzorků.
4. Uvedené závazky Nájemce se vztahují rovněž na třetí osoby, které jsou v právním nebo jiném vztahu k nájemci a vstupují do předmětu nájmu nebo společných prostor. Při závažném porušení povinností uvedených v předchozím odstavci, zejména bodů c) a f) může pronajímatel s nájemcem rozvázat smlouvu ihned.
5. Pronajímatel se při předání předmětu nájmu přesvědčí, že věc je v dobrém stavu a seznámí Nájemce s pravidly pro zacházení nebo mu předá pokyny v písemné formě.
6. Pronajímatel se zavazuje:
- a) zajistit Nájemci řádný a dohodnutý výkon jeho nájemních práv po celou dobu trvání smlouvy, a to tak, aby bylo možné dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu,
  - b) umožnit u budovy parkování pro vozidla nájemce i vozidla servisních organizací v dohodnutém počtu.
  - c) provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor a celé budovy z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce, bezpečnosti elektrických zařízení apod. Pronajímatel není oprávněn provádět kontrolu či zajistit revize běžné spotřební elektroniky a ostatního vybavení, které do předmětu nájmu umístí Nájemce za účelem zajištění svého provozu. Kontrolu předmětů dle předchozí věty provádí nájemce ve své režii a nebezpečí zejména pokud mu tyto kontroly nařizuje zákon.
  - d) udržovat budovu specifikovanou v článku I. této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu, provádět nutné opravy, které by mohly mít vliv na řádné a nerušené užívání předmětu nájmu, s maximálním možným ohledem na oprávněné zájmy Nájemce. Tím není dotčena povinnost Nájemce umožnit provedení nezbytných oprav.
  - e) Zajistit součinnost ve správních řízeních



**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**  
uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 zákona č.  
89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Evid. č.:

2019/025

**Článek X.**  
**Odpovědnost smluvních stran**

1. Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli nebo jinému nájemci škodu, která mu (Pronajímateli) byla způsobena zaviněným porušením povinností dle této smlouvy nebo dle zákona ze strany Nájemce.
2. Pronajímatel je povinen nahradit Nájemci škodu, která mu (Nájemci) byla způsobena zaviněným porušením povinností dle této smlouvy nebo dle zákona ze strany Pronajímatele nebo ze strany jiného nájemce nemovitosti, pokud způsobená škoda není plně uhrazena z pojistného plnění z titulu pojištění, které má tento jiný nájemce sjednané.
3. Nájemce se zavazuje sjednat pojištění odpovědnosti z činnosti provozované v předmětu nájmu a toto pojištění udržovat po celou dobu trvání nájmu

**Článek XI.**  
**Informační systém veřejné správy - Registr smluv**

1. Smluvní strany berou na vědomí a výslovně souhlasí s tím, aby smlouva jako celek, včetně všech příloh a údajů o smluvních stranách předmětu smlouvy, ceně a datu jejího uzavření, byla uveřejněna v souladu se zák. č. 340/2015 Sb. v informačním systému veřejné správy - Registru smluv (dále jen „registr smluv“).
2. Smluvní strany se dohodly:
  - a) že uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv zajistí Pronajímatel (UFCJH),
  - b) že pokud Nájemce nesouhlasí s uveřejněním smlouvy jako celku dle článku XIII bod. 1 této smlouvy, je povinen Pronajímateli zaslat na email: [redacted] kopii smlouvy vč. příloh s jednoznačným a viditelným označením (přeškrtnutím) těch ustanovení ve smlouvě či v přílohách, které mají být v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. vyloučeny ze zveřejnění. Všechny strany této kopie smlouvy a příloh musí být Nájemcem podepsány.

**Článek XII.**  
**Ostatní ujednání**

1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu dát do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, v souladu s § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Toto omezení se nevztahuje na společnosti ze skupiny „Three Bond“, tj., zejména společnosti:

Three Bond Co., Ltd., odštěpný závod

Three Bond Manufacturing Hungary Kft.





**Smlouva o nájmu prostoru služícího podnikání**  
uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 zákona č.  
89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Evid. č.:

2019/025

2. Přičemž pronajímatel se v této souvislosti zavazuje, že nájemci i všem výše uvedeným osobám vystaví nezbytný písemný souhlas s umístěním sídla do budovy a poskytne další veškerou nezbytnou součinnost, kterou lze po něm požadovat v souvislosti se změnou zápisu sídel těchto společností a nájemce v obchodním rejstříku.

**Článek XIII.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravena se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Nájemce též bere na vědomí, že Pronajímatel je povinen řídit se ustanoveními Zákona č. 341/2005 Sb. o vvi
2. Veškeré spory smluvních stran ohledně práv a povinností z této smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny před obecnými soudy České republiky.
3. Tato smlouva je podepisována ve dvou (2) stejnopisech s vahou originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po jejím podpisu jedno (1) z nich.
4. Tato smlouva může být doplňována pouze číslovanými písemnými dodatky smluvních stran.
5. Nedílnou součástí této smlouvy je:
  - a) Příloha č. 1 - Plán pronajímaných prostor
  - b) Příloha č. 2 – Předávací protokol
6. Smluvní strany každá sama za sebe prohlašují, že kupní smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísni, pod jakýmkoliv nátlakem ani za jinak nevýhodných podmínek.
7. Tato smlouva nabývá platnosti nejdříve dnem zveřejněním v registru smluv (viz. čl. XI) . a účinnosti okamžikem předání prostor dle předávacího protokolu (viz Příloha č.1). Předání prostor však nesmí být před nabytím platnosti této smlouvy.

V Praze dne

Ústav fyzikální chemie J. Heyrovského

V Praze dne

Three Bond Czech s.r.o

**Příloha č. 1 - Plán pronajímaných prostor**

