

NÁJEMNÍ SMLOUVA NA NEBYTOVÉ PROSTORY Č. 515/2018

(uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

Článek 1 Strany smlouvy

1.1. Česká republika - Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský,
organizační složka státu,
se sídlem Hroznová 63/2, 656 06 Brno
IČ 00020338, DIČ CZ00020338
jejímž jménem jedná Ing. Daniel Jurečka, ředitel ústavu
(dále jen pronajímatel)

a

1.2. OSEVA PRO s.r.o.
sídlo: Jankovcova 938/18, 170 37 Praha
IČ 49616552, DIČ CZ49616552
zastoupená Ing. Tomášem Pelíškem, pověřeným vedoucím pracoviště Lužany
zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 21319
(dále jen nájemce)

(strany sub 1.1. a 1.2. dále též označovány jako „strany této smlouvy“):

Článek 2

Účel nájmu

- 2.1. Účelem nájmu je využití níže uvedených nebytových prostor k následujícím činnostem nájemce:
- příjem vzorků
 - uskladnění a mytí odběrových zařízení
 - provádění jednoduchých analýz (klíčivost, čistota, vážení HTS apod.),
 - výkon administrativní činnosti.
- 2.2. K jinému účelu není nájemce oprávněn nebytové prostory bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele využívat.

Článek 3

Předmět nájmu

- 3.1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory – kanceláře č. 307 a č. 320 o celkové ploše 44,5 m² ve 3.NP administrativní budovy č.p. 2179, umístěné na pozemku parc. číslo 1149/12, to vše zapsané na LV č. 1383 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, pro katastrální území Hradiště u Plzně, obec Plzeň, část obce Východní Předměstí (dále jen „nebytové prostory“).
- 3.2. Movité věci, které jsou předmětem nájmu, jsou specifikovány v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy (dále jen „movité věci“).

Článek 4

- 4.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou nebytové prostory a movité věci nájemci.
- 4.2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou nebytové prostory a movité věci.

Článek 5

Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu odpovídajícím předpokládanému způsobu užívání podle této smlouvy.
- 5.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.3. Obsahem povinnosti dle ustanovení čl. 5.2. této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, plynu, vody a tepla (event. dalších souvisejících služeb). 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 povinnosti 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.
- 5.4. Pronajímatel umožní nájemci odběr deionizované vody. Náklady za její odběr budou nájemcem hrazeny v rámci plateb za služby související s nájemním vztahem.
- 5.5. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do nebytových prostor, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do nebytových prostor, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do nebytových prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v nebytových prostorech, je oprávněn toto provést případně i bez přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase, a na tuto skutečnost nájemce upozorní.
- 5.6. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb (schodiště k pronajatému prostoru), jakož i přístupu do domu vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání.

Článek 6

Práva a povinnosti nájemce

- 6.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor a movitých věcí v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 6.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.4. Směsný domovní odpad a separovaný odpad (papír, sklo a umělé hmoty) může nájemce likvidovat v nádobách pronajímatele. Likvidace dalšího odpadu pocházejícího z činnosti nájemce není povinností pronajímatele a zajišťuje si ho nájemce na vlastní náklady. Nájemce není oprávněn používat na tento odpad nádoby na odpad pronajímatele.
- 6.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Rovněž 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 jeho povinnosti pronajímateli vznikla.
- 6.6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází nebytové prostory. Zejména se pak zdrží jakýchkoli 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 objektu nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoli zasahování do nájemních, užívacích či vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází nebytové prostory, je nepřípustné.
- 6.7. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru, jakož i za jiné škody způsobené pronajímateli nebo třetím osobám na majetku či zdraví v souvislosti s činností nájemce. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.
- 6.8. Nájemce se rovněž zavazuje užívat nebytové prostory a movité věci jako řádný hospodář.
- 6.9. Nájemce je oprávněn užívat služeb přístupového systému instalovaného v budově. Veškeré návštěvy je povinen osobně vyzvedávat u vstupních dveří tak, aby se zamezilo pohybu cizích osob po budově. Nájemce, jakož i veškeré jemu podléhající osoby (např. zaměstnanci, návštěvy atd.), jsou povinni dodržovat Provozní řád budovy, ve které se nachází nebytové prostory a jsou povinni se s ním prokazatelně seznámit.

Článek 7

Podnájem a převod nájmu

- 7.1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu.
- 7.2. Nájemce není oprávněn převést nájem na jiný subjekt v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti.

Článek 8

Stavební a jiné úpravy

- 8.1. Nájemce není oprávněn provádět v nebytových prostorách jakékoli stavební či jiné úpravy trvalého charakteru bez splnění podmínek ustanovení čl. 8.2. této smlouvy a násl.
- 8.2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v nebytových prostorách vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
- 8.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty nebytových prostor, podstatně je měnící, či pevná instalace jakýchkoli zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
Mobilní technická zařízení mohou být v nebytových prostorách na přechodnou dobu instalována, pokud nebudou pevně spojena se zemí a pokud při jejich instalaci a provozu budou dodržovány bezpečnostní a požární předpisy.
- 8.4. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně) vně i uvnitř budovy.
- 8.5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat nebytové prostory v takovém stavu, v jakém mu byly předány při zohlednění běžného opotřebení, a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl.

Článek 9

Nájemné

- 9.1. V souladu s ustanovením čl. 6.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
- 9.2. Nájemné za nebytové prostory se vypočítá částkou nájemného za jeden metr čtvereční pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou. Nájemné je stanoveno v ceně v místě a čase obvyklé a činí 950,- Kč za jeden metr čtvereční pronajímané plochy a jeden rok, tedy celkem částku 42.275,- Kč
- 9.3. Nájemné za movité věci, jejichž seznam je uveden v příloze č. 1, činí 774,- Kč bez DPH, celkem tedy 937,- Kč včetně 21 % DPH.
- 9.4. Celková výše nájemného za nebytové prostory a movité věci činí **43.212,- Kč ročně**.
- 9.5. Nájemné dle ustanovení čl. 9.4. se platí ve čtyřech čtvrtletních splátkách po **10.803,- Kč**. Čtvrtletní splátky budou placeny vždy na čtvrtletí dopředu, a to do 15. dne měsíce ledna, dubna, července a října běžného roku na účet pronajímatele u ČNB č. 19-87425641/0710, var. symbolem je číslo smlouvy.
- 9.6. Za zaplacené je nájemné považováno dnem připsání na účet pronajímatele dle bodu 9.5.
- 9.7. Smluvní strany se mohou dohodnout, že nájemné bude hrazeno namísto peněz v naturální formě provedením stavebních prací či údržby na pronajatých prostorách budovy (dále jen „práce“) ze strany nájemce pro pronajímatele dle jeho požadavku. Pro tento případ platí, že cena bude stanovena v souladu s nejnižší cenou obsaženou v nabídkách, které budou zpracovány pro ocenění prováděných prací. Smluvní strany do 30. 5. příslušného roku uvedou soupis prací, které budou nájemcem provedeny na úhradu nájemného včetně termínu jejich provedení.
- 9.8. Práce budou pronajímateli písemně předány a oceněny. V případě, že tyto práce nebudou provedeny ve stanoveném termínu nebo budou provedeny v nižší hodnotě, je případný nedoplatek na nájemném splatný do 30. 11. příslušného roku. Pokud práce budou provedeny ve vyšší částce oproti dohodnutému nájemnému, které má být poskytnuto touto formou, má se za to, že předáním prací pronajímateli bylo dohodnuto mezi

účastníky, že pro toto období došlo ke zvýšení nájemného odpovídajícímu hodnotě skutečně provedených prací.

Článek 10

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

- 10.1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, vody a tepla (případně za další služby související s provozem budovy).
- 10.2. Zálohová platba na tyto služby je stanovena v příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy a je splatná vždy k 15. lednu kalendářního roku na účet pronajímatele dle bodu 9.5. Za zaplacenou se cena těchto služeb považuje dnem připsání její úhrady na účet pronajímatele. Podrobný rozpis způsobu stanovení výše ceny služeb je uveden v příloze č. 2. Vyúčtování případných rozdílů bude provedeno po uzavření příslušného rozpočtového roku, a to nejpozději do 30 ti dnů od obdržení ročního zúčtování od dodavatelů služeb. Novou výši zálohové platby na služby sdělí pronajímatel nájemci spolu s ročním vyúčtováním.

Článek 11

Cenová doložka

- 11.1. V případě zjištění změny cen pronájmu nebytových prostor v místě a čase obvyklých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné. O navýšení nájemného bude nájemce písemně vyrozuměn formou Oznámení o jednostranném zvýšení nájemného.
- 11.2. Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem bude upravována podle aktuálních cen a záloh stanovených jejich dodavateli.

Článek 12

Kontaktní osoby

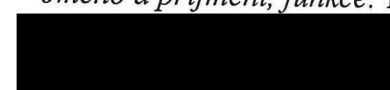
- 12.1. Kontaktní osoba za pronajímatele:

Jméno a příjmení, funkce: Ing. Petr Herejk, vedoucí OdMS Plzeň



- 12.2. Kontaktní osoba za nájemce:

Jméno a příjmení, funkce: Ing. Tomáš Pelíšek, pověřený vedoucí pracoviště Lužany



Článek 13

Trvání smlouvy

- 13.1. Tato smlouva se v souladu s § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2026, § 2230 občanského zákoníku se nepoužije.

- 13.2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době, jež počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Ustanovení § 2310 odst. 1 občanského zákoníku se nepoužije.
- 13.3. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud nájemce neplní včas a řádně své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Smlouva se ruší s účinky ke dni doručení odstoupení nájemci.

Článek 14

Ustanovení závěrečná

- 14.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě formou vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 14.2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.
- 14.3. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy neobsahuje obchodní tajemství nebo jiné důvěrné informace a jsou srozuměny se skutečností, že pronajímatel smlouvu zveřejní v registru smluv.
- 14.4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 14.5. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem, který považují za určitý a srozumitelný, souhlasí, a uzavírají ji na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, nikoli v omylu ani v tísní či za nevýhodných podmínek; to vše stvrzují svými podpisy.

V Brně dne

31 -12- 2018



Ing. Daniel Jurečka, ředitel

6.12.2018

Příloha č. 1 Stanovení ročního pronájmu za pronájem zařízení v místnosti č.307 a 320

cislo	budt	míst	nazev	dat.zařazení	reprodukční.cena	nájem vč.DPH
IM3000032733	6301	3320	STOLOVE KLICIDLO	1.12.1987	4790	798
IM3000032521	6301	3307	STEINECKER.PROSEV.	1.3.1975	405	67
IM3000032582	6301	3307	ADAPTER PRO STEIN.	1.1.1978	280	47
DH3000000071	6301	3307	SITA NA PROSIVANI STEINECK.	1.1.1976	100	17
					5575	929

Roční pronájem při odpisové sazbě 6-ti roků

929,00 Kč

V Plzni 3.12.2018

Stanovení reprodukční ceny provedla komise ve složení : Herejk Petr Ing., Jirková Alena Ing. a Šabková Ivana
Vzhledem ke stáří a technickému stavu byla zvolena minim. cena ve výši 10% pořizovací ceny.

Podpis komise :

Předpokládané náklady na služby pro OSEVA PRO

Procentické vyjádření podle plochy

plocha kancel., laboratoří apd. bez společ.prostor

I. NP	471,9
II.NP	402,4
III.NP	395,5
IV.NP	446,5
celkem	1716,3
z toho kancel.č. 307 a 320	44,5

procentické vyjádření podle plochy

0,025927868

pro Oseva
2,60%

celkem v Kč za rok	2010
spotřeba tepla	280000
ostatní náklady na provoz kotelny	16200
popelnice	26000
revize výtahu, hasičáků, pev.rozvodů el.energie a hromosvodů	42000
čistící prostředky	28000
elektrická energie	342000
plyn	8000
Celkem	742200

19243,6637

Procentické vyjádření podle počtu osob

Odd. MS Plzeň	5,8
OS Plzeň	3,5
Odd. ZI Plzeň	11
RO Plzeň	13
SRS	6
Labtech	1,5
OSEVA PRO	1
Celkem	41,8

Procentické vyjádření podle počtu osob

0,023923445

pro Oseva
2,40%

celkem v Kč za rok	2010
spotřeba vody	82000
koberec u vstupu	6000
Celkem	88000

2105,263158

předpokládaný náklad na služby podle cen roku 2018

21.300 Kč/rok

Zpracoval:
Herejk

Cena za pronájem místností č.307 a 320 pro OSEVA PRO

obvyklý nájem v Plzni - Slovany kanceláře činí	800Kč/rok
obvyklý nájem prodejna, ordinace v Plzni - Slovany kanceláře činí	1100Kč/rok

cena stanovená na základě zjištění je stanovena na	950Kč/rok
--	-----------

výměra laboratoře 307 je 3,1*6,2	19,2 m2
----------------------------------	---------

výměra laboratoře 320 je 5,5*4,6	25,3 m2
----------------------------------	---------

C E L K E M	44,5 m2
--------------------	----------------

Celkem nájemné	42.275,- Kč/rok
-----------------------	------------------------

Zpracoval: Herejk