

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR ZA ÚČELEM PODNIKÁNÍ

Název: Fyziologický ústav AV ČR, v.v.i.
IČ: 679 85 823
DIČ: CZ67985823
Se sídlem: Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4
Zastoupený: [REDACTED]
Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Obchodní firma: AnLab, s.r.o.
IČ: 457 96 301
DIČ: CZ45796301
Se sídlem: Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4
Jejíž jménem jedná: [REDACTED]
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 11522
Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně též jen „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku

tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor číslo smlouvy

Čl. I

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je mimo jiné výlučným vlastníkem budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba (pavilon H), postavené na pozemku parc. č. 390/39 a pozemku parc. č. 390/39, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1803, pro katastrální území Libuš [728390], obec Praha, vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „budova“).
2. V budově se v 1. nadzemním podlaží nacházejí nebytové prostory, které jsou přesně specifikovány na plánu prostor vyhotoveném společností APREA s.r.o., IČ: 272 45 918, se sídlem Praha 9, Ocelářská 1354/35, PSČ 190 00, který tvoří **přílohu č. 1** a nedílnou součást této smlouvy. Smluvní strany konstatují, že předmětem nájmu není místnost č. 1.50 (kotelna) o podlahové ploše 7,29 m². Celková podlahová plocha pronajímaných nebytových prostor tak činí 305,73 m² (dále jen „předmět nájmu“).

Čl. II

Nájemní vztah, účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu blíže specifikovaný v čl. I. odst. 2 této smlouvy do užívání nájemci a nájemce tento předmět nájmu do svého užívání (nájmu) přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné dle této smlouvy.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem jeho užívání v souladu s jeho stavebním určením a činností nájemce, tj. pro laboratorní, diagnostické, a výzkumné účely

laboratorních zvířat a administrativu s touto činností související, a nájemce prohlašuje, že má k tomu příslušná oprávnění.

3. V rámci sjednaného účelu nájmu je nájemce oprávněn provozovat v předmětu nájmu předměty podnikání dle výpisu z obchodního rejstříku nájemce, který tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy.

Čl. III Doba nájmu

1. Nájemní poměr se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2018 s účinností od dne podpisu této smlouvy.
2. Stav předmětu nájmu je zaznamenán v písemném Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu, který tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy.

Čl. IV Nájemné

1. Smluvní strany sjednávají za užívání předmětu nájmu následující nájemné:

A/ Za období od podpisu této smlouvy do 31. 12. 2015 ve výši 1.421,- Kč bez DPH/m²/rok, tj. za celý předmět podnájmu celkem 434.442,30 Kč bez DPH/rok;

B/ Za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2018 ve výši 2.280,- Kč bez DPH/m²/rok, tj. za celý předmět podnájmu celkem 697.064,40 Kč bez DPH/rok;
(dále jen „nájemné“).

2. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše ročního nájemného v případě nárůstu inflace vyjádřené indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné platné pro předcházející kalendářní rok je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen. Nájemné bude zvyšováno vždy k 1. Únoru příslušného kalendářního roku. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 31. 1. příslušného kalendářního roku. V opačném případě zůstává výše nájemného za příslušný kalendářní rok nezměněna.

Čl. V Ostatní služby

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu poskytované pronajímatelem.
2. Pronajímatel zajistí nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jak jsou specifikovány v zálohovém listu, který tvoří **přílohu č. 4** této smlouvy, tj. dodávku elektrické energie, dodávku tepla, dodávku vody (vodné) a odvod vody (stočné).
3. Pronajímatel zajistí nájemci rovněž další služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to:
 - a) služby spojené s údržbou a ostrahou areálu AV ČR v Krči, ve kterém se nachází budova, a odvozem odpadu;
 - b) telefonní služby – místní telefonní síť; nájemce prohlašuje, že má dvě vlastní telefonní linky a linku ADSL pro zajištění internetu, s čímž pronajímatel vyslovuje souhlas a v případě potřeby se nájemci zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost pro zřízení nových či údržbu stávajících linek;
 - c) parkovné a užití komunikací nacházejících se v areálu AV ČR v Krči, ve kterém se nachází budova;
 - d) skladování a odvoz biologického odpadu (kadaverů) zvířat.

Čl. VI Splatnost a způsob placení nájemného a ostatních služeb

1. Nájemce bude hradit pronajímateli nájemné měsíčně (tj. 1/12 z ročního nájemného) vždy nejpozději do 5. dne měsíce, za který se nájemné hradí, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
2. Nájemce je povinen hradit pronajímateli současně se základním nájemným stanoveným v článku IV. této smlouvy pravidelné měsíční zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jak jsou stanoveny v zálohovém listu, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy. Tyto zálohy budou nájemci vyúčtovány po skončení každého kalendářního roku. Případný nedoplatek z celkového vyúčtování jednotlivých služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude splatný nejpozději do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování těchto služeb nájemci. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výši záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to podle stavu vyúčtování služeb za předchozí kalendářní rok.
3. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli úhrady za další služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jak jsou specifikovány v článku V. odst. 3 této smlouvy, a to následovně:
 - a) služby dle článku V. odst. 3 písm. a) této smlouvy - paušální úhrada ve výši 150.000,- Kč bez DPH/ročně, která je splatná současně se základním nájemným stanoveným v článku IV. této smlouvy ve výši 12.500,- Kč/měsíčně;
 - b) služby dle článku V. odst. 3 písm. b) této smlouvy – měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem dle skutečných nákladů, a to ve lhůtě splatnosti uvedené na faktuře;
 - c) služby dle článku V. odst. 3 písm. c) této smlouvy – paušální úhrada ve výši 2.000,- Kč bez DPH/rok za každé osobní vozidlo nájemce, tj. ke dni podpisu této smlouvy představuje celkem částku 8.000,- Kč/rok, která je splatná současně se základním nájemným stanoveným v článku IV. této smlouvy hrazeným za měsíc leden každého kalendářního roku;
 - d) služby dle článku V. odst. 3 písm. d) této smlouvy – paušální úhrada ve výši 300,- Kč bez DPH/měsíc, která je splatná současně se základním nájemným stanoveným v článku IV. této smlouvy.

Smluvní strany tímto prohlašují, že pokud dojde ze strany správy areálu AV ČR v Krči, které se bude týkat příslušné služby k prokazatelnému navýšení poplatků/cen, budou jednat o přiměřeném navýšení částek uvedených v tomto odstavci.

4. Ke všem úhradám dle této smlouvy bude připočtena daň z přidané hodnoty v souladu s platnými právními předpisy (aktuálně zákonem o dani z přidané hodnoty).
5. Podkladem pro placení peněžitých závazků jsou příslušná ustanovení této smlouvy.
6. V případě prodlení nájemce s úhradou jakékoli platby dle této smlouvy po dobu delší než 1 měsíc, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení až do zaplacení. Smluvní strany si ujednávají, že prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než 1 měsíc, považují za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě
7. Smluvní strany se dohodly, že peněžité závazky vzniklé na základě této smlouvy jsou splněny okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Čl. VII Jistota

1. Nájemce se zavazuje poskytnout a složit pronajímateli jistotu ve výši odpovídající jedné měsíční platbě nájemného a záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu v celkové výši 53.554,- Kč na účet pronajímatele vedený u [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] konstantní symbol 0308, variabilní symbol 67985823. Doklad o zaplacení jistoty bude předložen nejpozději při podpisu této nájemní smlouvy.

2. Jistotu dle odst. 1 tohoto článku poskytuje nájemce k zajištění všech jeho povinností, které jsou založeny touto smlouvou nebo jejími pozdějšími změnami nebo doplněními. V případě existence závazků nájemce vůči pronajímateli, které jsou nebo budou založeny touto smlouvou, může být shora uvedená peněžní částka použita k započtení, a to v pořadí dle volby pronajímatele.
3. Pro případ čerpání jistoty pronajímatelem dle odst. 2 tohoto článku se nájemce zavazuje jistotu doplnit na původní výši, a to nejpozději do 10 dnů od písemné výzvy pronajímatele. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě.
4. Pronajímatel je povinen vést přesnou evidenci o výši jistoty a při použití finančních prostředků z jistoty nájemce bezodkladně, nejdéle však do 10 pracovních dnů, informovat. Nesplnění této povinnosti ani v dodatečně poskytnuté lhůtě 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímateli se považuje za hrubé porušení smlouvy.
5. Pokud nebude jistota nebo její část použita k uhrazení závazků nájemce vůči pronajímateli, bude jistota nebo její část nájemci vrácena pronajímatelem nejpozději do 30 dnů poté, co skončí nájemní vztah založený touto smlouvou a budou vypořádány všechny závazky a povinnosti nájemce vůči pronajímateli vyplývající nebo související s touto smlouvou.
6. Případné úroky a veškeré další výhody plynoucí z částky jistoty jdou ve prospěch pronajímatele, s čímž nájemce vyslovuje souhlas.

Čl. VIII

Základní práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a hradit pronajímateli smluvně ujednané nájemné a ostatní náklady spojené s užíváním předmětu nájmu. Bezodůvodné neužívání najatých nebytových prostor nájemcem či užívání předmětu nájmu v rozporu s jeho stavebnětechnickým určením se považuje za hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen dodržovat veškeré zákony a předpisy týkající se protipožární ochrany a ochrany zdraví při práci, zákony o ochraně životního prostředí a hygienické předpisy, zákony o nakládání s odpady a interní předpisy pronajímatele zejména Řád pro vstup osob do areálu AV ČR v Krči a Dopravně provozní řád areálu výzkumných ústavů Vídeňská 1083, Praha 4, který tvoří **přílohu č. 5** této smlouvy, a předpisy upravující režim provozu budovy, ve které se nachází předmět nájmu.
3. Nájemce je oprávněn užívat rovněž společné prostory budovy, přístupové a komunikační cesty k předmětu nájmu, a to v souladu s jejich funkčním určením.
4. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů, předpisů o ochraně památek a životního prostředí, apod. a nést náklady s tím spojené. V rámci provozních nákladů bude nájemce hradit též veškeré případné místní poplatky a podobně.
5. Nájemce se dále zavazuje zajistit na vlastní náklady úklid a běžnou údržbu předmětu nájmu. V případě, že nájemce nezajistí úklid a/nebo běžnou údržbu předmětu nájmu ani přes písemnou výzvu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn zajistit tyto činnosti na náklady nájemce. Strany se dohodly, že při definici toho, co je běžnou údržbou a drobnou opravou, budou postupovat analogicky dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., a to i v případě, že by v průběhu trvání nájemní smlouvy pozbylo platnosti.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto případných oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Nesplní – li pronajímatel bez závažného důvodu svoji povinnost k opravě škody řádně nahlášené nájemcem a nájemci tím vznikne škoda, zavazuje se pronajímatel nájemci tuto škodu nahradit.

7. Po skončení platnosti této smlouvy je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlednutím k běžnému opotřebení, pokud pronajímatel výslovně nájemci nesdělí, že mu má být předmět nájmu předán s nájemcem provedenými stavebními úpravami.
8. Při ukončení nájmu je nájemce povinen jím instalovaná zařízení a vybavení pořízená na vlastní náklady odebrat nebo po dohodě s pronajímatelem tyto předměty ponechat v pronajatém prostoru a převést je bezplatně či za dohodnutou úplatu do vlastnictví pronajímatele. Strany shodně prohlašují, že vzhledem k tomu, že tato nájemní smlouva bezprostředně navazuje na nájemní vztah, který mezi stranami již dříve existoval, vztahuje se toto ustanovení i na ta instalovaná zařízení a vybavení, která byla ke dni podpisu této smlouvy již instalována či pořízena nájemcem na základě dřívějšího nájemního vztahu. Seznam těchto zařízení a vybavení, podepsaný oběma stranami, tvoří přílohu č. 6 této smlouvy, Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že mu do dne podpisu této smlouvy vůči pronajímateli nevznikl nárok na úhradu zhodnocení předmětu nájmu; pokud by mu i přesto vznikl, tímto se ho výslovně v plném rozsahu vzdává.
9. Nájemce se zavazuje uzavřít do 15 dnů ode dne podpisu této smlouvy pojištění na své věci a majetek uvnitř předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám v minimální výši 5.000.000,- Kč na jednu pojistnou událost se spoluúčastí ve výši maximálně 100.000,- Kč.
10. Nájemce je povinen během prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí doručit pronajímateli aktuální seznam svých zaměstnanců, s tím, že vstupovat do předmětu nájmu mohou zaměstnanci nájemce nepřetržitě, resp. v souladu s provozním řádem areálu (viz příloha č. 5 smlouvy) Dále je nájemce povinen během prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí doručit pronajímateli aktuální seznam osobních vozidel užívaných nájemcem pro účely výpočtu dle článku VI. odst. 3 písm. c) této smlouvy.

Čl. IX

Základní práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání předmětu nájmu a v tomto stavu jej po celou dobu trvání nájemního vztahu udržovat.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jak jsou specifikovány v této smlouvě a jejich přílohách.
3. Pokud dojde k přerušení dodávky médií či k závadě, díky které nebude možné předmět nájmu užívat k účelu určenému touto smlouvou, či jej bude možné užívat jen s obtížemi, má nájemce nárok na slevu z nájmu, a to ve výši 100%, pokud předmět nájmu nebude možné užívat vůbec, a pokud nebude možné předmět nájmu užívat jen částečně, tak ve výši odpovídající poměru takové částečné nemožnosti užívání k plnému užívání. Sleva z nájmu bude poskytnuta za ty dny, ve kterých nebylo možné objekt nájmu užívat, či jej bylo možné užívat pouze s obtížemi (částečně).
4. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu a účelu nájmu. Pronajímatel provádí kontrolu předmětu nájmu sám nebo prostřednictvím kontrolního orgánu, který si určí. Zmocněný zástupce pronajímatele se může přesvědčit po předchozím jednodenním upozornění a v době dohodnuté s nájemcem, že provoz a údržba předmětu nájmu a případné opravy poruch a havárií jsou nájemcem zajišťovány řádně a pečlivě. V případě havárie nebo hrozící havárie je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez předchozího upozornění.
5. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci potřebnou součinnost při předávání důležitých informací či podkladů pro řádné plnění povinností nájemce. Podle potřeby pronajímatel vystaví pro nájemce plné moci nutné k zajištění uvedených činností.
6. Pronajímatel neručí za škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo na věcech v něm uložených, ať již ve vlastnictví nájemce nebo třetích osob.
7. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn a zavazuje se zajistit jeho pojištění po

celou dobu trvání nájemního vztahu. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemci za škodu, která by nepojištěním objektu mohla nájemci vzniknout.

Čl. X Stavební úpravy

1. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy, ani jiné podstatné změny či měnit charakter nebytových prostor (předmětu nájmu) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že provádění výše uvedených úprav předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, považují za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě. V případě provádění výše uvedených úprav předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
2. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem seznámen s celkovým technickým stavem předmětu nájmu, který si prohlédl a nemá k němu připomínek.
3. Po ukončení nájemního vztahu není nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli (a tímto se tohoto nároku výslovně vzdává) protihodnotu toho, co po dobu nájemního vztahu se souhlasem pronajímatele účelně vynaložil na změny předmětu nájmu a o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu, pokud nebude písemně dojednáno jinak.

Čl. XI Podnájem

1. Nájemce je oprávněn přenechat jinému předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že porušení výše uvedeného ujednání, považují za zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a je důvodem k výpovědi nájemní smlouvy. V případě porušení výše uvedeného ujednání, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.

Čl. XII Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah lze ukončit před uplynutím doby, na kterou byl sjednán:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí pronajímatele v případech stanovených výslovně touto smlouvou;
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele z důvodu hrubého porušení povinností nájemce sjednaných v této smlouvě; v tomto případě výpovědní lhůta činí 3 (tři) měsíce a počíná plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci;
 - d) písemnou výpovědí nájemce z níže uvedených důvodů:
 - předmět nájmu přestane být bez zavinění nájemce z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor nebo bezodkladnou rekonstrukci předmětu nájmu;
 - pronajímatel neodevzdá předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu;
 - pronajímatel po dobu delší jak 30 dnů nezabezpečuje bez zavinění nájemce řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a toto porušení neodstraní ani ve lhůtě 15 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy učiněné nájemcem;
 - hrubé porušení smlouvy pronajímatelem v souladu s ustanovením čl. VII., odst. 4 smlouvy;
 - nájemce přestane splňovat podmínky pro výkon činnosti, pro kterou byly nebytové prostory pronajaty, tj. zejména pozbude oprávnění pro činnost „výkon odborné veterinární činnosti, včetně laboratorní diagnostiky nemocí laboratorních zvířat a expertizní činnosti“.

v těchto případech výpovědní lhůta činí 3 (tři) měsíce a počíná plynout prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.

2. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a pronajímateli předat ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to do 15 dnů od skončení nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán písemný předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami, ve kterém bude mimo jiné uveden stav měřidel. V případě prodloužení nájmu s předáním předmětu nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.500,- Kč za každý započatý den prodloužení až do řádného splnění této povinnosti.
3. Smluvní strany se ohledně předání předmětu nájmu dohodly tak, jak je uvedeno níže v tomto článku, přičemž vycházely ze soupisu zabudovaných zařízení ve společnosti AnLab s.r.o. po rekonstrukci budov, který je přílohou č. 6 této smlouvy (dále jen „soupis“).
 - 3.1. Smluvní strany se dohodly, že zařízení uvedená pod bodem č. 1., 2., 4. (pouze rozvodové skříně), 8., 9., 10., 13. a 14. soupisu, je nájemce oprávněn demontovat a tato zařízení si ponechat, anebo tato zařízení zanechat instalovaná v předmětu nájmu.
 - 3.2. Smluvní strany se dohodly, že zařízení uvedená pod bodem č. 3., 4., 5., 6., 7., 11. je nájemce povinen zanechat instalovaná v předmětu nájmu.
 - 3.3. Smluvní strany se dále dohodly, že zařízení uvedené pod bodem č. 12. soupisu bude nájemcem demontováno a odstraněno z prostor předmětu nájmu.
 - 3.4. Nájemce není oprávněn požadovat úplatu za zařízení, která budou ponechána v předmětu nájmu.
4. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti si budou doručovat na adresy jejich sídel uvedené v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, místa bydliště, adresy pro doručování či jiných údajů podléhajících zápisu do obchodního, živnostenského či jiného rejstříku, budou písemně informovat o této skutečnosti nejpozději do 30 dnů od vzniku změny druhou smluvní stranu.
5. Smluvní strany se dohodly, že ujednáním a uhrazením smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčen nárok oprávněné smluvní strany na uhrazení škody v plné výši.

Čl. XIII Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
2. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
3. K této Smlouvě náleží následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Plánek předmětu nájmu
 - Příloha č. 2 – Výpis z obchodního rejstříku nájemce
 - Příloha č. 3 - Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu
 - Příloha č. 4 – Zálohový list
 - Příloha č. 5 - Dopravně provozní řád areálu výzkumných ústavů Vídeňská 1083, Praha 4
 - Příloha č. 6 - Seznam zařízení a vybavení
4. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží nájemce a po dvou vyhotoveních pronajímatel.
5. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a dále obecně závaznými právními předpisy. V případě, že v době trvání této smlouvy

dojde ke změně právních předpisů (zejména nabude účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník), zavazují se smluvní strany přizpůsobit tuto smlouvu novým právním předpisům, pokud to bude nutné, a to tak, aby byl dodržen smysl a účel této smlouvy.


6. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
7. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a prohlašují, že si smlouvu přečetly, a s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy osoby oprávněného jednat za smluvní strany.

V Praze dne 29-11-2013

V Praze dne 29.11.2013


.....
Fyziologický ústav AV ČR, v.v.i.


Pronajímatel


.....
AnLab, s.r.o.


Nájemce

Příloha č. 4 nájemní smlouvy

ZÁLOHOVÝ LIST

Dne 2013 byla mezi smluvními stranami, kterými jsou

Název: **Fyziologický ústav AV ČR, v.v.i.**
IČ: 679 85 823
DIČ: CZ67985823
Se sídlem: Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4
Zastoupený: [redacted] ředitelka

(dále jen „pronajímatel“)

a

Obchodní firma: **AnLab, s.r.o.**
IČ: 457 96 301
DIČ: CZ45796301
Se sídlem: Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4
Jejíž jménem jedná: [redacted] jednatel
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 11522

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně též jen „smluvní strany“)

uzavřena nájemní smlouva, jejímž předmětem jsou následující nebytové prostory:

Nebytové prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba (pavilon H), postavené na pozemku parc. č. 390/39, katastrální území Libuš, obec Praha, které jsou přesně specifikovány na plánu prostor vyhotoveném společností APREA s.r.o., IČ: 272 45 918, se sídlem Praha 9, Ocelářská 1354/35, PSČ 190 00, který tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součástí nájemní smlouvy. Smluvní strany konstatují, že předmětem nájmu není místnost č. 1.50 (kotelna) o podlahové ploše 7,29 m². Celková podlahová plocha pronajímaných nebytových prostor tak činí 305,73 m² (dále jen „předmět nájmu“).

Pronajímatel stanovuje následující měsíční zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu:

Elektrická energie: 8.000,- Kč bez DPH

Dodávka tepla: 9.000,- Kč bez DPH

Vodné (úplata za dodávku vody): 200,- Kč bez DPH

Stočné (úplata za odvod vody): 150,- Kč bez DPH

Celkem: 17.350,- Kč bez DPH

V Praze dne 29-11-2013

[redacted]
.....
Fyziologický ústav AV ČR, v.v.i.

[redacted]
Pronajímatel

[redacted]

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 11522

Datum zápisu:	21. července 1992
Spisová značka:	C 11522 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	AnLab, s.r.o.
Sídlo:	Praha 4, Vídeňská 1083
Identifikační číslo:	457 96 301
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výkon odborné veterinární činnosti, včetně laboratorní diagnostiky nemocí laboratorních zvířat a expertizní činnosti koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej v oblasti zařízení pro veterinární péči
Statutární orgán:	jednatel: RNDr. Maria Příbylová, dat. nar. 5. února 1946 Vestec, U Strouhy 529, PSČ 252 42 den vzniku funkce: 21. července 1992 jednatel: MVDr. Pavel Klír, dat. nar. 29. března 1944 Praha 8, Frýdlantská 1308, PSČ 180 00 den vzniku funkce: 21. července 1992
Způsob jednání:	Jednatel jedná a podepisuje za společnost samostatně. Je-li jmenováno několik jednatelů, je oprávněn jednat jménem společnosti každý z nich samostatně.
Společníci:	RNDr. Maria Příbylová, dat. nar. 5. února 1946 Vestec, U Strouhy 529, PSČ 252 42 Vklad: 100 000,- Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 50% MVDr. Pavel Klír, dat. nar. 29. března 1944 Praha 8, Frýdlantská 1308, PSČ 180 00 Vklad: 100 000,- Kč Splaceno: 100 %
Základní kapitál:	200 000,- Kč
Ostatní skutečnosti:	Datum uzavření společenské smlouvy: 11.5.1992 Základní jmění bylo plně splaceno.

Správnost tohoto výpisu se potvrzuje

Městský soud v Praze

PROTOKOLU O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

Dne 2013 bylo mezi smluvními stranami, kterými jsou

Název: **Fyziologický ústav AV ČR, v.v.i.**
IČ: 679 85 823
DIČ: CZ67985823
Se sídlem: Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4
Zastoupený: [REDACTED]

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Obchodní firma: **AnLab, s.r.o.**
IČ: 457 96 301
DIČ: CZ45796301
Se sídlem: Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4
Jejíž jménem jedná: [REDACTED]
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 11522

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále společně též jen „**smluvní strany**“)

provedeno předání a převzetí předmětu nájmu dle nájemní smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami dne 2013, a to za níže uvedených podmínek:

I.

Předání níže uvedeného předmětu nájmu se účastnili:

Za stranu pronajímatele:
Za stranu nájemce:

II.

Pronajímatel předal nájemci následující předmět nájmu:

Nebytové prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba (pavilon H), postavené na pozemku parc. č. 390/39, katastrální území Libuš, obec Praha, které jsou přesně specifikovány na plánu prostor vyhotoveném společností APREA s.r.o., IČ: 272 45 918, se sídlem Praha 9, Ocelářská 1354/35, PSČ 190 00, který tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást nájemní smlouvy. Smluvní strany konstatují, že předmětem nájmu není místnost č. 1.50 (kotelna) o podlahové ploše 7,29 m². Celková podlahová plocha pronajímaných nebytových prostor tak činí 305,73 m² (dále jen „**předmět nájmu**“).

III.

Smluvní strany tímto svými níže připojenými podpisy stvrzují, že pronajímatel předal nájemci a nájemce od pronajímatele převzal výše uvedený předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím, jež jsou předmětem nájmu dle shora uvedené nájemní smlouvy.

Dopravně provozní řád

areálu výzkumných ústavů

Vídeňská 1083, Praha 4

- Vedlejší vrátnice je určena pro vjezd osobních vozidel zaměstnanců a návštěv a pro pěší zaměstnance a návštěvy a dále pro vjezd nákladních vozidel stavebních firem, těžké techniky a speciálních vozů

V celém areálu výzkumných ústavů je povolena maximální rychlost motorových vozidel **20 km/h**, která je vyznačena dopravní značkou umístěnou u vjezdu do areálu výzkumných ústavů.

Výjezdy z hal a objektů se považují vždy za vedlejší silnici. Řidič musí při tomto vyjíždění vždy dát přednost vozidlům pohybujícím se po komunikaci, na níž chce vyjet.

V celém areálu jsou umístěny svislé dopravní značky. Pokud svislá dopravní značka není instalována, platí pravidlo přednosti vozidla příjezdějícího zprava.

Návštěvník, který vjíždí do areálu, bude na vrátnici informován o příslušném odstavném parkovišti patřící navštívenému. Současně mu bude předána návštěvní karta, která obsahuje hlavní body Dopravně provozního řádu v areálu Krč.

3.1 POHYB OSOB PO POZEMNÍCH KOMUNIKACÍCH

- Chodci jsou povinni používat k chůzi chodníky. Tam, kde chodníky nejsou zřízeny, musí chodit po levém okraji vozovky.
- Všichni cyklisté musí při jízdě na kole dodržovat dopravní předpisy jako vozidla.

3.2 BEZPEČNOST KOMUNIKACÍ, MANIPULAČNÍCH, ODSTAVNÝCH A PARKOVACÍCH PLOCH

3.2.1 Komunikace a manipulační plochy pro nakládku a vykládku

- Veškeré komunikace a plochy, na nichž probíhá nakládka nebo vykládka vozidel, musí být udržovány v bezpečném stavu. Ten zajišťuje a organizuje: příslušný pracovník TSA
- Úklid nepořádku (rozsypaného materiálu, zbytků palet, vázacího drátu apod.) po nakládkce nebo vykládkce zásilky zajišťuje a organizuje: příslušný pracovník odpovědný za dodávku nebo odvoz materiálu

3.2.2 Osvětlení

- Osvětlení komunikací, manipulačních, odstavných a parkovacích ploch musí vyhovovat požadavkům ČSN. Osvětlení v areálu je po celkové rekonstrukci a odpovídá požadavkům ČSN
- Za řádný stav osvětlení komunikací, odstavných ploch a parkovišť odpovídá: TSA
- Za řádný stav osvětlení manipulačních míst odpovídá: TSO

3.2.3 Dopravní značení

- Zodpovědnost za umístění a údržbu svislých dopravních značek má: TSA
- Zodpovědnost za umístění a údržbu přenosných dopravních značek, vymežujících např. nebezpečný prostor v důsledku úniku škodlivé látky nebo jiný nebezpečný prostor, má

3.4 ZÁKAZY

- Je zakázáno provádět po komunikacích areálu vlečení nákladů (ocelové nosníky, potrubí apod.).
- Jízda pásových vozidel po vlastní ose po komunikacích areálu je zakázána.
- Je zakázán provoz vozidel mimo k tomu účelu vyhrazené komunikace nebo plochy.
- Je zakázáno vjíždět do hal nebo podobných objektů vozidly, které k tomu nejsou přizpůsobeny (např. způsobem pohonu, svými rozměry apod.).
- Je zakázáno parkování vozidel mimo k tomu účelu vyhrazená místa.
- Kromě míst, vyznačených jako zákaz zastavení nebo stání svislými dopravními značkami, je zakázáno zastavit nebo stát na místech, kde vozidlo překáží obsluze technického zařízení nebo pracovním úkonům zaměstnanců, nebo je jinak ohroženo, povahou vykonávané práce, vnějšími vlivy apod.
- Je zakázáno provádět stáčení kapalných látek mimo zvlášť k tomu vyhrazená místa.
- Je zakázáno bezdůvodné ponechávání motoru v chodu.
- TSA kontroluje dodržování Dopravně provozního řádu v areálu. V případě porušení řádu nesprávným parkováním, bude vozidlo označeno informací s tím, že při dalším porušení řádu bude zakázán vjezd vozidla do areálu.

4 ÚDRŽBA A OPRAVY

4.1 ÚDRŽBA KOMUNIKACÍ

- Údržbu komunikací a manipulačních ploch je třeba provádět podle plánu údržby, s přihlédnutím k jejich aktuálnímu stavu.
- Zimní údržbu komunikací je třeba provádět podle plánu zimní údržby, s přihlédnutím k jejich aktuálnímu stavu.

4.2 OPRAVA VOZIDLA NA KOMUNIKACI

V případě nutnosti provedení opravy vozidla na komunikaci areálu je nutno:

- Zabezpečit vozidlo proti samovolnému pohybu.
- Zvednuté vozidlo nebo jeho části zabezpečit proti pádu.
- Nezahajovat opravu vozidla, pokud není jeho zdvihnutá sklápěcí část zabezpečena proti sklopení.
- Nemanipulovat s ovládacím zařízením vozidla bez předchozích opatření, která vyloučí nežádoucí pohyb vozidla.
- Neopravovat naložené vozidlo, pokud by jeho náklad mohl ohrozit pracovníky.
- **Tuto skutečnost neprodleně nahlásit na hlavní vrátnici areálu**

lékařskou pomoc a příslušníky policie, případně příslušníky Hasičského záchranného sboru.

V případě mimořádné události, při níž došlo k dopravní nehodě s následkem vysoké materiální škody, musí účastníci nehody přivolat příslušníky policie, případně příslušníky Hasičského záchranného sboru.

Každou mimořádnou událost uvnitř objektů je nutno neprodleně ohlásit na ohlašovnu požáru v areálu – hlavní vrátnice tel. linka 2312.

8 PRACOVNÍ RIZIKA A OPATŘENÍ K JEJICH ODSTRANĚNÍ

- Příklad zjištěných pracovních rizik při provozu dopravních prostředků a opatření k jejich odstranění je uveden v příloze č. 1

9 ZODPOVĚDNOST

Zodpovědnost za dodržování a kontrolu plnění ustanovení tohoto dopravně provozního řádu mají všichni vedoucí pracovníci v rozsahu svých povinností vyplývajících z jejich pracovního zařazení.

10 ZÁVĚR

Tento dopravně provozní řád platí pro všechny zaměstnance jednotlivých ústavů jakož i pro osoby, které se s vědomím ústavů zdržují v areálu a byly s ním seznámeny

Bezprostředně po vydání tohoto dopravně provozního řádu musí být s jeho obsahem v potřebném rozsahu seznámeni všichni zaměstnanci jednotlivých ústavů, včetně osob, které se zdržují s jejich vědomím v areálu. Zodpovědnost za splnění tohoto požadavku mají vedoucí pracovníci na všech stupních řízení.

Tento dopravně provozní řád musí být neprodleně po svém vydání prokazatelným způsobem předán i zástupcům jiných firem, jejichž pracovníci s vědomím zaměstnavatele ve společnosti pracují. Zodpovědnost za splnění tohoto požadavku má: TSO

Zástupci cizích firem zajistí, aby jejich zaměstnanci byli s tímto dopravně provozním řádem v potřebném rozsahu seznámeni a aby jeho ustanovení plnili.

Dopravně provozní řád nabývá účinnosti dnem vydání.

Příloha č. 2: VZOR - SEZNÁMENÍ PRACOVNÍKŮ JINÝCH FIREM S DOPRAVNĚ PROVOZNÍM ŘÁDEM SPOLEČNOSTI – vzor pro ústavy

Převzme statutární nebo odpovědný zástupce při podpisu smlouvy o nájmu s tím, že je jeho povinností seznámit své spolupracovníky (zaměstnance) a návštěvy s tímto řádem

Firma:		
Úsek	Jméno a příjmení	Podpis

Jmenovaní byli seznámeni s tímto DPR a jejich znalosti byly ověřeny ústně pohovorem s výsledkem prospěl(a).

Seznámení a ověření znalostí provedl:

V dne

Dopravní nehoda v důsledku nezajištění bezpečnosti při couvání vozidla.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Couvání provádět za pomoci dalšího pracovníka. Zastavit, jakmile řidič ztratí tuto osobu z dohledu. ◆ V případě, že řidič nemá dostatečný zpětný výhled z vozidla a couvání není zajištěno pomocí dalšího pracovníka, upozornit na začátek couvání zvukovým výstražným znamením. ◆ V případě, že se na couvání nebo podobném manévrování podílí více osob, je zapotřebí domluvit si mezi sebou použití potřebných signálů.
Dopravní nehoda v důsledku nevhodného, nebezpečného zastavení nebo parkování.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Nezastavovat na místech, na nichž vozidlo ohrožuje bezpečnost práce nebo technických zařízení nebo je samo ohroženo prací konanou v jeho blízkosti.
Nepovolená přeprava osob na ložném prostoru nákladního automobilu nebo přívěsu traktoru.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Důsledně dodržovat zákaz převážení osob v těchto prostorách.
Požár vozidla.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Vozidlo vybavit hasicím přístrojem.
Zranění v důsledku nepoužití OOPP.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Při opravě vozidla na komunikaci (nebo podobných úkonech) si při vystoupení z vozidla navléci výstražnou vestu s vysokou viditelností. ◆ Před jízdou se připoutat bezpečnostním pásem.
Zasypání nákladem z ložné plochy vozidla při sklápění jeho bočnic nebo čela.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Při vykládání materiálu z vozidla stát bokem od jeho sklápěných bočnic nebo čela.
Zranění pracovníka materiálem ukládaným na ložnou plochu vozidla.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Nakládání materiálu na vozidlo věnovat zvláštní pozornost, důsledně dodržovat bezpečnostní předpisy a používat přidělené osobní ochranné pracovní prostředky. ◆ Mezi všemi osobami zúčastněnými na nakládce domluvit přesný způsob vzájemného dorozumívání.
Zranění při nastupování a sestupování na vozidlo.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Používat pevnou, bezpečnou obuv. ◆ K nastupování a sestupování s vozidel využívat stupačky, případně vhodný žebřík. ◆ Nastupování a sestupování neprovádět s využitím provizorních pomůcek.

AnLab, s.r.o, Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4

IČ: 457 963 01

DIČ: CZ 457 963 01

Fax: [REDACTED]

e-mail: info@anlab.cz

www.anlab.cz

Soupis zabudovaných zařízení ve společnosti AnLab s.r.o. po rekonstrukci budovy

1. EZS administrativní část
2. EZS laboratorní část
3. Podlahové krytiny s výjimkou dlažby (jekor,lino)
4. Rozvod internetu po budově, včetně rozvodové skříně
5. Přímé telefonní linky 2x
6. Venkovní alu roleta v laboratoři PCR
7. Vertikální žaluzie v administrativní části (5x)
8. Aircondition Toshiba –sklad zvířat
9. Aircondition Toshiba – příjem zvířat na vyšetření
10. Aircondition Toshiba- sklad antigenů
11. Samostatná ventilace pro sklad antigenů
12. Operační lampa – pitevna
13. Stropní germicidní zářivky v laboratorní části (8x)
14. Laboratorní nábytek na míru zabudovaný v laboratořích
(euthanasie, bakteriologie,sérologie,PCR a mikroskopie)

Vypracoval: [REDACTED]

V Praze dne 24. 11. 2013