

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Vojenský technický ústav, s. p.

se sídlem: Mladoboleslavská 944, Kbely, 197 00 Praha 9
zastoupená: Mgr. Jiřím Protivou, ředitelem státního podniku
IČO: 24272523
DIČ: CZ24272523
Bank. spojení: Komerční banka a.s., Na Příkopě 33, 114 07 Praha 1
Číslo účtu: 107-4407400207/0100

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Volter s.r.o.

IČ: 29051886, DIČ: CZ29051886
se sídlem: Žitná 570/26, Nové Město, 120 00 Praha 2
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 163036
zastoupená: Jiřím Vávrou a Petrem Mudrou, jednatelem
e-mail: petr.mudra@volter.cz

(dále jen "**nájemce**")

uzavřeli dnešního dne podle § 2302 a násl. z.č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník)

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání

I.

Úvodní prohlášení

Pronajímatel prohlašuje, že disponuje právem hospodařit s nemovitou věcí, budovu s čp. 1096, nacházející se na ulici Mladoboleslavská, parcelní číslo 1939/12, zapsaných na LV č. 3106 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální úřad Kbely – obec Praha (dále jen „Budova“).

II.

Souhlas s umístěním sídla společnosti nájemce

1. Pronajímatel **neuděluje** nájemci souhlas s umístěním sídla společnosti v Budově.

III.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy do dočasného užívání tyto prostory/místnosti umístěné v Budově specifikované v **příloze č. 1** k této smlouvě o celkové výměře 3.060 m²

(dále jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté prostory“)

a nájemce tento předmět nájmu do nájmu od pronajímatele přebírá.

2. Účel nájmu: Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory výlučně jako kancelářské, výrobní a skladové prostory pro účely své podnikatelské činnosti v rámci rozsahu předmětu podnikání zapsaného v obchodním rejstříku – výpis z obchodního rejstříku nájemce je **přílohou č. 2** k této smlouvě.

Změnit předmět podnikání v pronajatých prostorách, pokud tato změna podstatným způsobem ovlivní využití pronajatých prostor nebo pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v Budově, je nutné předem písemně odsouhlasit s pronajímatelem

3. Nájemce má vedle práva užívat pronajaté prostory i právo užívat společné prostory a společná zařízení Budovy.

IV. Doba nájmu

Nájemní poměr vzniká dnem 1.2.2019 a uzavírá se na dobu určitou do 31.12.2021. Smluvní strany se dohodly, že neoznámí-li kterákoli smluvní strana druhé smluvní straně nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby nájmu, že nehodlá v nájmu dál pokračovat, smlouva se automaticky prodlužuje o dobu 1 roku. V dalších letech se smlouva automaticky prodlužuje o 1 rok, neoznámí-li kterákoliv smluvní strana druhé smluvní straně nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby nájmu, že v nájmu nehodlá dál pokračovat.

V. Nájemné a úhrada za služby a plnění spojená s užíváním pronajatých prostor

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za pronajaté prostory uvedené v čl. III. odst. 1 této smlouvy

Celková částka měsíčního nájemného za pronajaté prostory činí **110 160,-Kč bez DPH.**

2. Společně s nájemným dle odst. 1 je nájemce povinen platit pronajímateli částku představující úhradu za služby a plnění spojená s užíváním pronajatých prostor (dále jen „**služby**“). Tato částka bude hrazená přefakturací na základě doručených faktur odeslaných prvotními dodavateli služeb pronajímateli se splatností 15 dní od doručení faktury nájemci.

Tato částka za služby zahrnuje služby uvedené níže:

- a) vodné a stočné
- b) elektrická energie
- c) dodávka tepla a TUV
- d) odvoz odpadu (nezahrnuje odpad z podnikatelské činnosti)

3. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli peněžitou jistotu ve výši jednoho měsíčního nájemného. Tato bude uhrazena na základě zálohové faktury vystavené pronajímatelem po podpisu této smlouvy se splatností 15 dnů ode dne doručení. Jistotu je pronajímatel oprávněn použít k úhradě případných nedoplatků na nájemném a službách, k úhradě případných škod v předmětu nájmu a Budově, způsobených nájemcem a/nebo osobami, které se budou v předmětu nájmu a Budově zdržovat, či k úhradě finančních sankcí, na které pronajímateli vznikne nárok v souladu s touto smlouvou, nebudou-li nájemcem uhrazeny dobrovolně ve lhůtě jejich splatnosti, a to i během doby nájmu. Použije-li pronajímatel složenou jistotu či její část k úhradě závazků nájemce v souladu s ujednáním tohoto odstavce, je nájemce povinen do 7 dnů od písemné výzvy pronajímatele doplnit jistotu do původní výše. Vyúčtování složené jistoty je pronajímatel povinen provést po skončení nájmu, a to do 30 dnů od předání předmětu nájmu zpět pronajímateli. V případě, že jistota nebyla použita v souladu s ujednáním tohoto odstavce, vrátí pronajímatel jistotu v hotovosti nájemci nebo na základě písemné žádosti s uvedením čísla účtu bezhotovostním převodem na takto sdělený účet nájemce, v opačném případě vrátí jen tu její část, která nebyla použita v souladu s ujednáním tohoto odstavce; uvedené platí též pro úroky z jistoty, které smluvní strany sjednávají ve výši 0,01% p.a. ze složené jistoty ode dne jejího poskytnutí.
4. Nájemné dle odst. 1 bude nájemcem pronajímateli hrazeno měsíčně na základě faktury pronajímatele vystavené vždy předem k 15. dni měsíce předcházejícího fakturovanému období. Splatnost faktury se stanovuje na 15 dnů ode dne jejího vystavení. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré faktury vystavované v souvislosti s touto smlouvou budou vystavovány elektronicky a zasílány nájemci e-mailem na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nájemce se zavazuje pravidelně kontrolovat stav své e-mailové schránky.
5. K ceně nájemného bude připočtena DPH ve výši stanovené dle obecně závazných právních předpisů platných ke dni vystavení příslušných faktur.
6. Pronajímatel je povinen vyvinout veškerou snahu k zajištění kvality a kvantity dodávek služeb spojených s užíváním společných a pronajatých prostor. Pronajímatel nenese jinou než zákonnou odpovědnost za nedodání služeb nebo za jejich dodání ve zhoršené kvalitě. Nedodání nebo dodávka ve zhoršené kvalitě neopravňuje nájemce k jiné slevě na nájemném než té, která vyplývá z platných právních předpisů.
7. V případě prodloužení nájmu s úhradou faktur za nájemné, za služby spojené s provozem Budovy, nebo jiných oprávněně fakturovaných částek, nebo jejich částí, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní úrok z prodloužení ve výši [REDAKCE] dlužné částky za každý den prodloužení.
8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo po dobu účinnosti této smlouvy nájemné a služby specifikované v čl. V. odst. 1 a 2 této smlouvy každoročně upravit vždy od 1. dubna příslušného kalendářního roku o míru inflace, vyjádřenou indexem spotřebitelských cen, každoročně oficiálně publikovaným Českým statistickým úřadem za rok uplynulý. První úprava výše nájemného může být takto provedena k 1. dubnu 2019. Výše uvedená úprava nájemného bude nájemci sdělena nejpozději do 31.3. příslušného kalendářního roku zasláním nového výpočtového listu ve 2 vyhotoveních, z nichž jedno potvrzené vyhotovení nájemce zašle zpět pronajímateli. Nebude-li změna výše nájemného oznámena nájemci uvedeným způsobem a/nebo v uvedené lhůtě, nárok na zvýšení nájemného pro daný kalendářní rok zaniká.

V jiných případech může pronajímatel zvýšit nájemné pouze na základě dohody obou smluvních stran dodatkem k této smlouvě, a to v případě podstatného zvýšení kvality pronajímaných prostor

(to se nevztahuje na zhodnocení prostor provedené na náklady nájemce) nebo v souladu s platnými právními předpisy.

9. Nájemné bude zvýšeno o daň nebo poplatek, který bude vyplývat z platných právních předpisů a vznikne v souvislosti s touto smlouvou, a který bude kdykoli v budoucnu uložen a vybírán k tomu příslušným státním orgánem (např. místní daň apod.). Ustanovení odst. 8 výše o formě zvýšení nájemného platí v tomto případě obdobně.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, že tyto prostory jsou ve stavu způsobilém sjednanému užívání a že je v tomto stavu přejímá. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v rozsahu dohodnutém v této smlouvě. Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory včetně jejich případného vybavení vlastním nákladem v dobrém a provozuschopném stavu, odpovídajícímu účelu nájmu dle této smlouvy, chránit tyto pronajaté prostory proti poškození, zcizení apod.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu a společné zařízení Budovy v souladu s dobrými mravy.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na základě oznámení pronajímatele zasláného předem v přiměřené době a v závažných případech neprodleně prohlídku pronajatých prostor, jakož i přístup do pronajatých prostor za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby pronajatých prostor. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých prostorách veškeré bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy, včetně příslušných souvisejících norem s ohledem na charakter a způsob využití pronajatých prostor a přitom přihlížet k předpisům, které v tomto smyslu vydal nebo vydá pronajímatel, a se kterými bude řádně seznámen.
Pronajímatel zakazuje výrobu a úschovu (i dočasnou) jakýchkoli nebezpečných látek a předmětů (např. výbušných, hořlavých, samozápalných, podporujících hoření, jedovatých, infekčních, radioaktivních, žíravých, apod.), stlačených nebo zkapalněných plynů a jiných nebezpečných látek a předmětů v pronajatých prostorech nebo prostorech společných.
4. Veškeré změny, úpravy, výzdoba či umístění reklamních nebo informativních nápisů a poutačů ve společných prostorech Budovy nebo na plášti Budovy (dále jen „značení“) musí být předem pronajímatelem odsouhlaseny a písemně povoleny. Při skončení nájmu je nájemce povinen značení, kterými Budovu opatřil, odstranit na své náklady a uvést dotčenou část Budovy do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
5. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor. Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady údržbu svého i zapůjčeného majetku umístěného v pronajatých prostorech. Nájemce 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 povinnosti vznikla.
6. Nájemce je povinen dodržovat platné předpisy upravující nakládání s odpadem. Případnou likvidaci nebezpečného odpadu a odpadu z podnikatelské činnosti si zajišťuje nájemce sám a na své náklady, a to dle platné legislativy.
7. Pronajímatel nemá vůči nájemci žádnou povinnost při provádění školení o bezpečnosti práce a požární ochraně. Pronajímatel neodpovídá za případné úrazy, které se stanou osobám

v pronajatých prostorech nebo prostorech společných, které se zde zdržují nebo pohybují.

8. Pronajímatel si vyhrazuje právo kontroly dodržování zákona o požární ochraně a bezpečnosti práce (vč. účasti nácviku havarijní připravenosti), hygienických předpisů a zajišťování pravidelných elektro revizí spotřebičů. Nájemce se zavazuje z důvodu bezpečnosti a ochrany předmětu nájmu předat pronajímateli jeden náhradní klíč od všech pronajatých prostor, který bude v zapečetěné obálce uložen u pronajímatele. V případě živelné pohromy nebo jiných nevyhnutných případech si pronajímatel vyhrazuje právo vstoupit do pronajatých prostor bez přítomnosti a souhlasu nájemce. O takovémto vstupu bez souhlasu nájemce je pronajímatel povinen nájemce bezodkladně informovat s tím, že uvede, jaký závažný důvod ho ke vstupu do pronajatých prostor vedl.
9. Pojistná smlouva uzavřená pronajímatelem pro Budovu je pouze pro potřeby pronajímatele. Pronajímatel uzavřel pojištění Budovy proti živelným pohromám v přiměřené výši a v rozsahu obvyklém pro pojištění kancelářských/administrativních budov a nájemce s existencí a rozsahem pojištění Budovy před podpisem této smlouvy seznámil. Nájemce se zavazuje pojistit veškerý svůj majetek nacházející se v pronajatých prostorech, a to zejména proti krádeži a vloupání, a to ode dne účinnosti této smlouvy. V případě, že nájemce svůj majetek nacházející se v pronajatých prostorech nepojistí, nenese v případě vzniku škody na tomto majetku pronajímatel žádnou odpovědnost. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že pronajímatel nepojišťuje konkrétní pronajaté prostory, pouze Budovu jako celek proti živelným pohromám, zejména pak neodpovídá nájemci za škodu způsobenou na technickém vybavení nájemce způsobenou zejména přepětím v síti apod.
10. Pronajímatel je povinen předat pronajaté prostory nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit dodávky služeb, které jsou spojeny s užíváním pronajatých a společných prostor. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu na své náklady udržovat pronajaté prostory v pořádku a řádnému užívání schopném stavu.
11. Nájemce je povinen odstranit veškeré škody na předmětu nájmu způsobené jeho zaviněním nebo zaviněním jeho zaměstnanců, návštěvníků apod. a dále škody, které vznikly nesprávným zacházením s vybavením pronajatých prostor jako je vodovod, odpady, osvětlení, elektroinstalace, topení apod. Pokud nájemce neodstraní případné škody v přiměřené lhůtě stanovené písemně pronajímatelem nebo ve lhůtě dohodnuté s pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn zajistit potřebné opravy anebo údržbu na náklady nájemce. V případě prokázaného zničení, znehodnocení, zcizení nebo jiného poškození majetku pronajímatele, je pronajímatel oprávněn požadovat od nájemce příslušnou náhradu škody.
12. Nájemce je oprávněn podnajmout pronajaté prostory nebo jejich část třetí osobě jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez takového souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností, způsobující pronajímateli vážnější újmu.
13. Případné stavebně-rekonstrukční práce či jiné úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele za předem sjednaných podmínek, a to na vlastní náklady. Nájemce si případná nutná povolení k těmto pracím dle obecně platných právních předpisů zajišťuje sám. Všechny tyto úpravy provedené nájemcem v pronajatých prostorech je nájemce oprávněn na vlastní náklady z pronajatých prostor při skočení nájmu odnést, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata pronajatých prostor nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jejich užívání. Ty úpravy, které v pronajatých prostorech zůstanou, se stanou vlastnictvím

pronajímatele a nezvýší hodnotu pronajatých prostor ve vlastnictví pronajímatele. K odepisování výdajů na technické zhodnocení je v souladu s platnými právními předpisy oprávněn nájemce. Nájemce není povinen odstranit stavební úpravy, které v pronajatých prostorách provede se souhlasem pronajímatele (nesdělí-li pronajímatel nájemci nejpozději při skončení nájmu, že trvá na uvedení předmětu nájmu do původního stavu), avšak nájemci za tyto úpravy od pronajímatele nenáleží žádná náhrada nebo úhrada nákladů, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Provede-li nájemce změnu pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá a to ve lhůtě stanovené pronajímatelem ve výzvě k uvedení do původního stavu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

VII. Skončení nájmu

1. Tato smlouva zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu (s ohledem na případné prodloužení doby nájmu dle čl. IV. této smlouvy.
 - b) dohodou;
 - c) výpovědí smlouvy;
2. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět i před uplynutím sjednané doby nájmu a to pouze v těchto případech:
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou pronajaté prostory určeny,
 - b) přestanou-li být najaté prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k němuž byly určeny
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět i před uplynutím sjednané doby nájmu a to v těchto případech:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se pronajaté prostory 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, nebo
 - c) nastane-li situace, za které nelze po pronajímateli spravedlivě požadovat pokračování v plnění nájemní smlouvy (např. z důvodu rozhodnutí zakladatele pronajímatele)
4. Výpovědní lhůta v případech uvedených v odst. 2 a odst. 3 písm. b) činí 3 měsíce a v případech uvedených v odst. 3 písm. a) a c) 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Ustanovení platných právních předpisů o výpovědi bez výpovědní doby ve stanovených případech tím nejsou dotčeny.
5. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného, úhrady za služby a/nebo jiných sjednaných plateb dle této smlouvy po dobu delší než 30 dnů ode dne splatnosti. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby rovněž v případě, že nájemce bude užívat předmět nájmu v rozporu s účelem, ke kterému mu byl pronajat a/nebo bude-li porušovat své povinnosti uvedené v čl. V. odst. 3, čl. VI. odst. 2 a 3 této smlouvy a nezjedná nápravu ani do 7 dnů od písemné výzvy pronajímatele k odstranění závadného stavu;
Výpověď musí být písemná a je účinná dnem doručení nájemci.

6. V případě, že pronajímatel tuto smlouvu vypoví, je oprávněn požadovat zaplacení všech splatných částek včetně případné smluvní sankce a náhradu vzniklé škody způsobené nájemcem; nájemce je povinen případnou dlužnou částku zaplatit do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení. Pronajímatel má právo na úhradu své pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v pronajatých prostorech.
7. Nájemce je povinen vyklidit a předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě, že nájemce pronajaté prostory v této lhůtě nevyklidí a nepředá pronajímateli, je pronajímatel oprávněn vstoupit na náklady nájemce do pronajatých prostor uvedených v této smlouvě, a to i násilnou formou a tyto pronajaté prostory vyklidit sám, a to na náklady nájemce. Předměty nájemce, které najde v těchto prostorách je pronajímatel povinen uschovat a zabezpečit proti poškození a odcizení, a to na náklady nájemce a po dobu nejdéle 6-ti měsíců. O tomto bude nájemce písemně obeznamen na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel nenese odpovědnost v případě nedoručitelnosti tohoto oznámení. Po uplynutí 6-ti měsíců, kdy nájemce písemně nekontaktuje pronajímatele a neučiní kroky k předání předmětů, může s těmito pronajímatel volně nakládat. Prostory je pronajímatel oprávněn přenechat do nájmu jiné osobě tak, aby neutrpěl škodu v důsledku chování nájemce.

VIII.

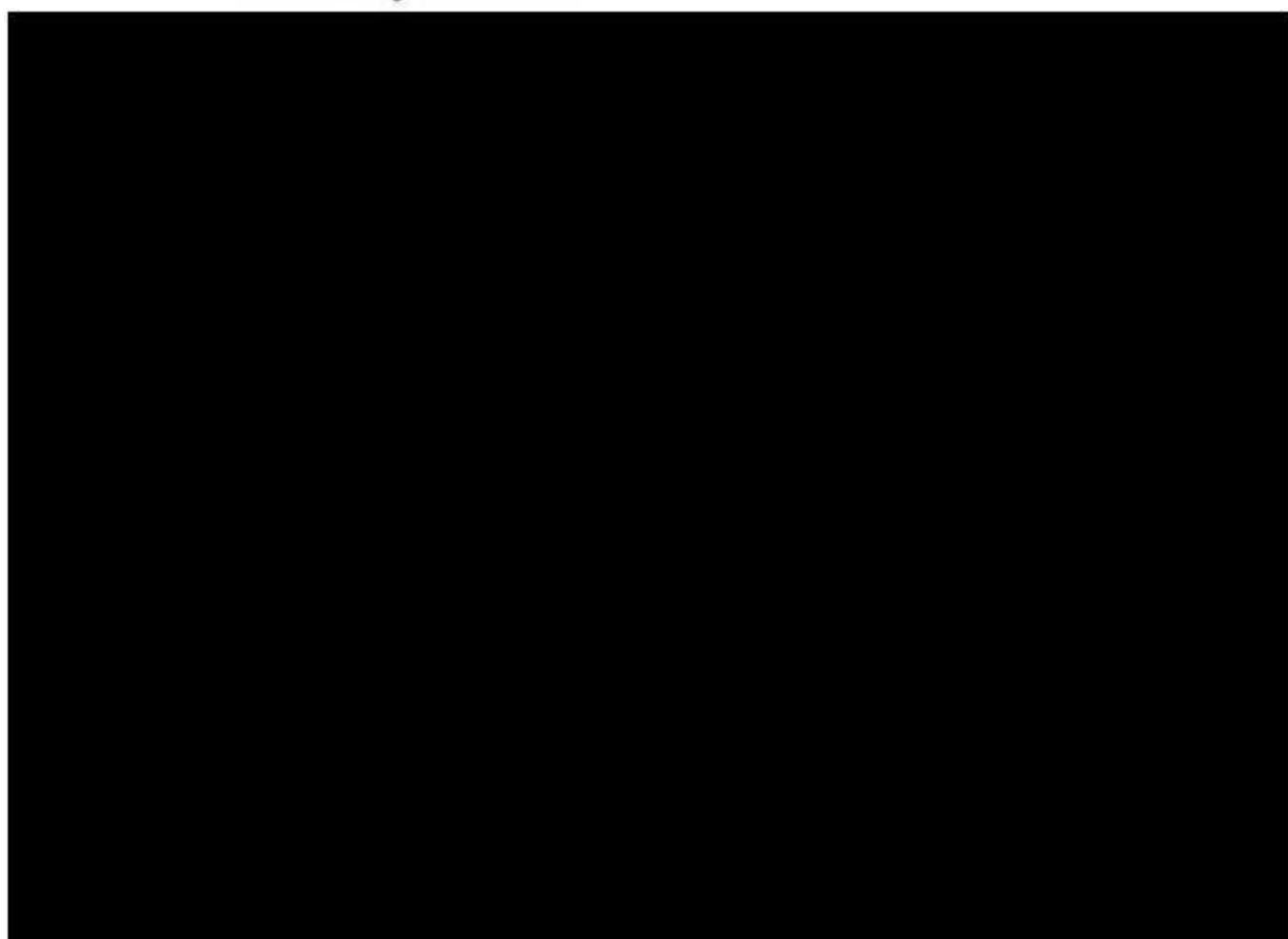
Závěrečná ustanovení

1. Pokud jsou v této smlouvě stanoveny lhůty počítané ve dnech, míní se tím kalendářní dny.
2. Právní vztahy vznikající na základě této smlouvy se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména ustanoveními § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Pokud v souvislosti s touto smlouvou budou doručovány písemnosti mezi smluvními stranami, je doručení účinné převzetím písemnosti adresátem, dnem odmítnutí jejího převzetí nebo desátým dnem po odeslání doporučené zásilky v případě, že byla zaslána na poslední známou adresu druhé smluvní strany. Při doručování faktur dle čl. V. odst. 3 a 4 této smlouvy je doručení účinné nejpozději desátým dnem po odeslání faktury el. poštou na el. adresu nájemce uvedenou v této smlouvě.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - a) příloha č. 1 – situační plán s vyznačením pronajatých prostor;
 - b) příloha č. 2 – výpis z obchodního rejstříku nájemce
5. Jakékoliv změny této nájemní smlouvy mohou být prováděny jenom písemnou formou jako dodatky podepsané oběma smluvními stranami.
6. Smlouva je vyhotovena ve 3 exemplářích s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce obdrží jeden (1) exemplář.
7. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran, nejdříve však doručením schválení nakládání s majetkem státu v právu hospodařit ze strany zakladatele (Ministerstvo obrany ČR) pronajímatele. O této skutečnosti bude nájemce neprodleně informován.

8. Účastníci prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich skutečnou a svobodnou vůli, smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 20.11. 2018

Pronajímatel:



Nájemce:

