

# Nájemní smlouva

uzavřena v souladu s ustanovením § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## Výzkumný ústav Silva Taroucy pro krajinu a okrasné zahradnictví, v. v. i.

se sídlem: Květnové náměstí 391, 252 43 Průhonice  
zastoupený: Doc. RNDr. Ivan Suchara, CSc., ředitel  
IČ: 00027073  
DIČ: CZ00027073  
bankovní spojení: ████████████████████████

(dále jen „pronajímatel“)

a

## Ing. Jana Kohlová

se sídlem: Vrbová 960, 251 68 Kamenice - Všedobrovce  
zastoupená: Ing. Jana Kohlová  
IČ: 46514503  
DIČ: CZ6961253244

(dále jen „nájemce“)

uzavírají nájemní smlouvu tohoto znění:

## Článek I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy nacházející se na adrese Květnové náměstí 391, 252 43 Průhonice, zapsané na listu vlastnictví číslo 24, katastrální území Průhonice 733971, obec Průhonice, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha - západ.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát tyto prostory do nájmu.

## Článek II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je část nebytových prostor specifikovaných v čl. I této smlouvy, konkrétně 1 místnost (kancelář) č. B 121 o celkové výměře podlahové plochy 16,03 m<sup>2</sup> a vyhrazené parkovací stání pro jedno vozidlo do 3,5 t označené číslem 3 (dále jen „předmět nájmu“).
2. Kromě předmětu nájmu bude nájemce užívat společné nebytové prostory, které budou současně užívány i dalšími nájemci.
3. K předání a převzetí nebytového prostoru bude sepsán předávací protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy. V předávacím protokolu bude obsažen popis vybavení nebytových prostor a stavu s přesným popisem a další skutečnosti. Předávací protokol bude podepsán oběma smluvními stranami a datován.

### Článek III. Účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětné nemovitosti nevážnou žádná práva nebo povinnosti, které by mohly bránit řádnému užívání dle této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor výlučně jako kancelářský prostor a to podle podmínek uvedených v této nájemní smlouvě.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejm. s návody a technickými normami.

### Článek IV. Doba trvání nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a to počínaje dnem **1. 10. 2018**.

### Článek V. Nájemné a platební podmínky

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné za užívání předmětu nájmu, které je stanoveno ve výši **248,00 Kč** (slovy: =dvěstěčtyřicetosmkorunčeských=) bez DPH měsíčně za jeden metr čtvereční, tj. **3975,44 Kč** za 16,03 m<sup>2</sup>.

2. Nájemné za užívání předmětu nájmu je splatné měsíčně. Nájemné uhradí nájemce na základě faktury vystavené do 15 dne v měsíci se splatností do 15 dnů od vystavení faktury. Úhrada bude provedena bezhotovostní platbou na účet pronajímatele uvedený na faktuře, popř. v záhlaví této smlouvy. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol shodný s číslem faktury.

3a. Za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. s přihlédnutím k uvedenému způsobu využití vodné a stočné, elektřina, odvoz běžného TDO a úklid společně užívaných prostor) a parkovacího stání pro jedno vozidlo do 3,5 t číslo 3 bude nájemce platit měsíčně paušální částku ve výši **710,- Kč** (slovy: =sedmsetdesetkorunčeských=) bez DPH.

3b. Tepelná energie (vytápění) bude hrazena měsíční platbou, jejíž výše je určena dle předchozího období, tj. **250,- Kč** (slovy: dvěstěpadesátkorunčeských) bez DPH. Po ukončení ročního fakturačního období bude proveden výpočet nákladů na jednotlivého konečného nájemce v souladu s vyhláškou č. 372/2001 Sb. (před koncem roku 2014 byly v souladu s příslušnými předpisy namontovány indikátory pro rozdělení nákladů na vytápění). Rozdíl z konečného vyúčtování bude vzájemně vypořádán v termínu do 31. března následujícího roku. Nedílnou součástí nájemní smlouvy je příloha – Pravidla pro rozúčtování spotřeby tepelné energie.

4. Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného a příslušných služeb v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě zvýší o průměrnou meziroční míru inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Měsíční splátky nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši nájemného. Rozdíl mezi výší měsíčních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, zaplacených před doručením oznámení a výší měsíčních splátek odpovídající upravené výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším řádném termínu splatnosti nájemného.

5. Dnem splatnosti nájemného se rozumí den připsání stanovené částky nájemného na účet pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje složit pronajímateli částku ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) jako kauci k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem (např. na krytí škod, které by eventuálně způsobil nájemce nebo osoby, jimž nájemce umožnil vstup do předmětu nájmu či ve společných prostorách domu, na úhradu smluvních pokut, poplatků z prodlení apod.).
7. V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného, úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor nebo jiných svých závazků v souvislosti s nájmem, vč. smluvních pokut stanovených touto smlouvou, je pronajímatel oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek za nájemcem, zejména k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem a započíst je tak proti nájemcově pohledávce na jejich vrácení po skončení nájmu. V případě, že pronajímatel použije dle předchozího odstavce prostředky z kauce, oznámí to písemně nájemci a nájemce je pak povinen do jednoho měsíce peněžní prostředky doplnit do původní výše.
8. Nevyčerpané peněžní prostředky budou nájemci vyplaceny na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, nebo který nájemce v dostatečném předstihu sdělí pronajímateli, do jednoho měsíce po vyklizení najatých prostor a jeho předání pronajímateli, ne však dříve než budou nájemcem uhrazeny veškeré dlužné částky spojené s nájmem nebo v souvislosti s ním vyplývající.

## **Článek VI. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu tak, jak je uvedeno v čl. III. odst. 2 smlouvy. Pro jakoukoli změnu ve způsobu užívání předmětu nájmu nájemcem je nezbytně nutný písemný souhlas pronajímatele.
2. Nájemce se dále zavazuje, že k uvedenému předmětu nájmu nezřídí třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele užívací právo.
3. Při užívání předmětu nájmu se bude nájemce chovat tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. Pokud nájemce svým jednáním škodu způsobí, zavazuje se vzniklou škodu uhradit v plném rozsahu jak pronajímateli, tak případně i třetí straně. Škoda se nahrazuje uvedením do předešlého stavu. Není-li to dobře možné, anebo žádá-li to pronajímatel či poškozený, uhradí nájemce škodu v penězích. Při určení výše škody na věci se vychází z její obvyklé ceny v době poškození a zohlední se, co poškozený musí k obnovení nebo nahrazení funkce věci účelně vynaložit.
4. Nájemce je povinen řádně platit za předmět nájmu nájemné. Současně je nájemce povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly v předmětu nájmu, a to jak zaviněním nájemce tak i bez jeho zavinění a současně je povinen oznámit pronajímateli potřebu provést nezbytnou opravu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu. Nezbytnou opravu musí nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Pokud tak nájemce neučiní, odpovídá za škodu, která tímto pronajímateli vznikla.
6. Zabezpečení předmětu nájmu je povinností nájemce.
7. Nájemce je povinen zdržet se takových jednání, která by rušila nebo zasahovala do výkonu ostatních užívacích a nájemních práv v budově, v níž se nachází předmět nájmu, jakož i do práv pronajímatele.
8. Užíváním předmětu nájmu nesmí nájemce omezovat ostatní osoby.

9. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a znehodnocení věcí, které se nalézají v předmětu nájmu.
10. Nájemce je povinen v předmětu nájmu zajistit na vlastní náklady běžný úklid.
11. Nájemce je povinen po předchozím ohlášení, ve kterém bude uveden termín vstupu pronajímatele, umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu.
12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu bez ohlášení, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná událost.
13. Nájemce má právo provést změnu na předmětu nájmu (např. stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace) jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem dohodl, že v rámci vzájemného vypořádání vynaložených nákladů bude na tyto pohlíženo jako na náklady nutné k provozu kanceláře a v případě běžného opotřebení a splnění dalších podmínek dle smlouvy budou obě strany při ukončení smlouvy tímto finančně vyrovnány.
14. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
15. Nájemce je oprávněn umístit na dveřích předmětu nájmu, popř. v blízkosti dveří, snímatelným způsobem údaje, které jsou nezbytné pro výkon činnosti nájemce v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
16. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele (vrátnice) při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejm. havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
17. V době tří měsíců před skončením nájmu, umožní nájemce předmětu nájmu, který má být znovu pronajat, zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
18. Nájemce se zavazuje zachovávat v budově klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní uživatelé. Hlavní provozní doba budovy v pracovní dny je od 6:00 do 18:00 hodin. Mimo tuto provozní dobu je nájemci umožněn vstup pouze zadním vchodem vyznačeném na plánu v příloze č. 1. Ostatní části budovy jsou zabezpečeny EZS a případné narušení a zásah jde na vrub osoby, která narušení způsobila. Dveře zadního vchodu je nájemce povinen při odchodu po 18:00 hodině zamknout. Dále nájemce bere na vědomí, že o sobotách, nedělích a svátcích je budova pouze v režimu temperace. Současně nájemce tímto potvrzuje převzetí 1 ks klíče od zadního vchodu.

## **Článek VII.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce, a to po celou dobu nájmu.

3. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu účelu, pro který byl pronajat.

4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu po předchozím ohlášení, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění nutných oprav, provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení.

5. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez ohlášení, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná událost. O tomto musí pronajímatel nájemce vyrozumět bezprostředně po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem.

### **Článek VIII. Předání a převzetí**

1. Po skončení nájemní smlouvy je nájemce povinen uvolnit předmět nájmu a vrátit ho pronajímateli řádně vyklizený a ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání a s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení viz čl. VI. odst. 13 smlouvy. O faktickém předání a převzetí bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav pronajatých prostor.

2. Pokud nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pětsetkorunčeských) za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

### **Článek IX. Sankce při porušení povinností nájemce**

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné či zálohu na služby nebo vyúčtovanou náhradu nákladů takových služeb, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 70,- Kč (slovy: sedmdesátkorunčeských) za každý započatý den prodlení.

2. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na nárok na náhradu škody.

### **Článek X. Ukončení nájemního vztahu**

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit jednostrannou písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

2. Pronajímatel může nájemní smlouvu ukončit výpovědí v případě, že:

- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
- nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména přes písemné upozornění porušuje klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v budově,
- bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání pronajatých nebytových prostor,
- zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, nebo
- nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu nebo smluvní pokuty, popř. úroků s prodlení.

3. Výpověď podle této smlouvy se považuje za doručenu dnem, kdy ji smluvní strana převezme. Doručuje-li se prostřednictvím provozovatele poštovních služeb a adresát písemnosti nebyl zastižen, písemnost se

uloží. Jestliže si adresát uloženou písemnost ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy byla k vyzvednutí připravena, nevyzvedne, písemnost se považuje za doručenou posledním dnem této lhůty. Jestliže adresát písemnosti doručení znemožní, písemnost se považuje za doručenou dnem, kdy k neúspěšnému pokusu o doručení došlo.

### **Článek XI. Závěrečná ustanovení**

1. Ustanovení neupravená touto smlouvou se řídí obecně platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Změny a doplnění této smlouvy jsou možné pouze v písemné podobě a na základě vzájemné dohody obou smluvních stran.
3. Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jejího Řádu a Pravidel jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu.
4. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, kdy rozhodující je datum podpisu pozdějšího.
6. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu, s obsahem souhlasí, a že je tato smlouva projevem jejich svobodné vůle.

V Průhonicích dne: 27.9.2018

V Průhonicích dne: 26.9.2018

  
.....  
Doc. RNDr. Ivan Suchan, CSc.

  
.....  
Ing. Jana Kolářová