

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB

Číslo smlouvy: SM 9120014 [REDACTED]

1 - Smluvní strany

Výzkumný a zkušební letecký ústav, a.s.

se sídlem: Praha, Letňany, Beranových 130, PSČ 199 05
identifikační číslo: 00010669
daňové identifikační číslo: CZ00010669 – plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku: vedeném Městským soudem v Praze, odd. B.,
vložka 446
jednatel: Ing. Josef Kašpar, předseda představenstva
Ing. Viktor Kučera, místopředseda představenstva
bankovní spojení: [REDACTED]
(dále jen „pronajímatel“)

a

AKM studio s.r.o.

se sídlem: Vamberská 299, 199 00 Praha 18 - Letňany
identifikační číslo: 27595081
daňové identifikační číslo: CZ27595081 - plátce DPH
evidující úřad: vedeném Městským soudem v Praze, odd. C.,
vložka 117708
jednatel: Martin Řehák
Kamil Marek
bankovní spojení: [REDACTED]
(dále jen „nájemce“)

uzavírají v souladu se zák.č. 116/1990, Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
v platném znění a zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto:

Smlouvu o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb

(dále jen „smlouva“)

Článek 2 - Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) a upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.
- 2.2 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí v průmyslovém areálu pronajímatele [REDACTED]

██████████ Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat níže uvedené nebytové prostory nájemci do nájmu ve smyslu zákona č. 116/90 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

2.3 Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání nebytové prostory:

2.3.1. v budově organizační číslo ██████████

2.3.2. v budově organizační č. ██████████

Článek 3 - Účel nájmu

3.1 Účelem nájmu je účel užívání předmětu nájmu v souladu s ustanoveními této nájemní smlouvy.

3.2 Předmět nájmu bude užíván výlučně jako skladové prostory k následujícím činnostem souvisejícím s předmětem podnikání nájemce:

- Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce
- Velkoobchod a maloobchod
- Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling
- Fotografické služby

3.3 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek 4 - Doba nájmu

4.1. Nájem se sjednává na dobu ██████████

Článek 5 - Cena nájmu a způsob placení

5.1 Nájemné nebytových prostor dle této smlouvy se sestává z dílčích plnění, která se považují za uskutečněná k poslednímu dni každého kalendářního měsíce, kdy bylo z této smlouvy plněno.

5.2 Celková cena nájmu ██████████ bude nájemcem placena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví čl. 1 této smlouvy v pravidelných stejných měsíčních platbách na základě faktury vystavené pronajímatelem do ████████ dne měsíce. Faktura je splatná na základě dohody obou smluvních stran ve lhůtě uvedené na faktuře

- 7.4 Ohřev teplé vody je v budově [REDAKCE] stanoven v poměrné výši dle indikátoru spotřeby a dle počtu osob.
- 7.5 Cena srážkových vod je stanovena poměrně propočtem dle užívané plochy a koeficientu propustnosti.
- 7.6 Cena za dodávku tepla je v budově [REDAKCE] stanovena s ohledem na velikost vytápěných prostor v přepočtu na $l\ m^2$.
- 7.7 Vyúčtování je pak prováděno následujícím způsobem:

7.7.1

- 7.8 K cenám jednotlivých služeb a plnění bude připočítána sazba daně z přidané hodnoty, která odpovídá sazbám platným dle právního předpisu.
- 7.9 V případě změny cen u plnění poskytovaných dodavatelem budou změny cen nájemci oznámeny nejpozději společně s prvním vyúčtováním.

Článek 8 - Práva a povinnosti pronajímatele

- 8.1 Pronajímatel je povinen umožnit nájemci řádné užívání nebytových prostor, včetně poskytovaných služeb souvisejících s užíváním těchto nebytových prostor a hradit opravy přesahující rámec běžné údržby a oprav.
- 8.2 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájmu.
- 8.3 Obsahem povinností pronajímatele je zajištění dodávek sjednaných služeb a plnění uvedených v této smlouvě. 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 ní nemohl mít žádný vliv.
- 8.4 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je to zapotřebí. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit.

Článek 9 - Práva a povinnosti nájemce

- 9.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze v souladu s jejich stavebně technickým určením a provozovat je v souvislosti s předmětem svého podnikání avšak pouze v souladu s ustanoveními této smlouvy.
- 9.2. Nájemce je povinen hradit nájemné sjednané v této smlouvě a jejích přílohách a je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle ustanovení uvedených v této smlouvě a jejích přílohách.
- 9.3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajátý nebytový prostor dále pronajímat.
- 9.4. Nájemce je povinen zacházet s nebytovými prostory a vybavením, které má v užívání řádně a hospodárně, včas zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor vlastním nákladem. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou u nebytových prostor je stejný jako v § 5 a § 6 Nařízení vlády č. 258/1995 Sb.
- 9.5. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné obdobné události.
- 9.6. Stavební a jiné úpravy prostor překračující rámec běžné údržby a oprav, je nájemce oprávněn provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 9.7. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat předepsané organizační normy pronajímatele - Pokyny pro nájemníky, Pohyb osob a vozidel v areálu VZLÚ. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci tyto normy případně veškeré jejich pozdější aktualizace. Pokud by nájemce s aktualizací nesouhlasil z podstatných důvodů je povinen upozornit pronajímatele na důvody, proč nesouhlasí s aktualizací a bude o tomto samostatně jednáno.
- 9.8. Nájemce je povinen dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce, nakládání s odpady, ochrany životního prostředí a zabezpečení rychlého přístupu do všech prostor.
- 9.9. Nájemce odevzdá klíče od pronajatého prostoru v zapečetěné obálce na vrátnici pronajímatele pro případ havarijní situace. K otevření zapečetěné obálky jsou oprávněny pouze pověřené osoby pronajímatele v případě požáru či jiné havárie, kdy hrozí velká škoda na majetku nebo zdraví osob a jsou povinni neprodleně o tom podat zprávu určené osobě nájemce. V případě podezření na násilné vniknutí do objektu budou nájemcem stanoveny podmínky, za nichž je možné otevřít zapečetěnou obálku pro případná další opatření.
- 9.10. Nájemce je povinen na požádání (v přiměřených lhůtách) umožnit oprávněným osobám pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly stavu objektu.
- 9.11. Nájemce je oprávněn umístit na budovu, ve které se nacházejí pronajaté prostory, své označení tak, aby bylo v souladu s živnostenským zákonem a to ve formě odpovídající ostatním zde již umístěným označením.
- 9.12. V pronajatých nebytových prostorech zajišťuje nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných, obecně závazných právních předpisů a je odpovědný za dodržování těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho provozní činností.
- 9.13. Nájemce nese veškeré náklady spojené s provozem předmětu nájmu (například energie, odvoz průmyslového nebo nebezpečného odpadu, revize zařízení atd.).

9.14. Nájemce je oprávněn v pronajatých nebytových prostorech umístit sídlo své firmy.

Článek 10 - Předání a převzetí předmětu nájmu

10.1 Nájemce si nebytové prostory prohlédl, souhlasí se stavem, v jakém se nachází a nebytové prostory převezme nájemce ke dni zahájení předmětu nájmu na základě předávacího protokolu. Nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, jsou prázdné, bez vybavení a nájemce se zavazuje, že je v tomto stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení předá ke dni skončení nájmu pronajímateli.

Článek 11 - Skončení nájemního vztahu a odstoupení od smlouvy

11.1 Nájemní vztah [REDAKCE] lze skončit výpovědí, dohodou, případně odstoupením od smlouvy dle sjednaných ustanovení.

11.2 Nájem na [REDAKCE] může vypovědět kterákoliv smluvní strana ve lhůtě [REDAKCE] měsíců. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi jednou stranou straně druhé.

11.3 Dohodou smluvních stran lze nájem ukončit kdykoliv. Dohoda musí být učiněna písemnou formou.

11.4 Odstoupení od smlouvy je možné pouze v případech uvedených v čl. 11.5 a 11.6 a musí být provedeno vždy písemně a stanovena přiměřená lhůta pro předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.

11.5 Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě závažného porušení této smlouvy a dále v následujících případech:

- nájemce o předmět nájmu nepečuje, čímž hrozí vážné poškození majetku a předmět nájmu se stává nevyužitelným nebo jen obtížně využitelným z hlediska bezpečnostních a jiných předpisů,
- nájemce je v prodlení s placením nájmu déle než [REDAKCE] měsíce, pokud by nebylo mezi smluvními stranami písemně ujednáno jinak,
- nájemce užívá předmět účelu nájmu k jinému než sjednanému nebo stavebně technicky určenému účelu,
- nájemce přenechal do podnájmu část nebo celý předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele,
- nájemce zemřel a mezi právním nástupcem podnikatele a pronajímatelem nebyla uzavřena dohoda o převzetí předmětu nájmu,
- na majetek nájemce bylo zahájeno insolvenční řízení,
- nájemce byl pravomocně odsouzen pro trestný čin hospodářský nebo pro trestný čin proti majetku, či jiný trestný čin s odnětím svobody déle než na jeden rok,
- kontrolní orgány opakovaně zjistily závažné nedostatky v provozování zařízení, které podstatným způsobem ovlivnily provoz zařízení nebo pověst zařízení,
- nájemce opakovaně porušuje ustanovení této smlouvy.

- 11.6 Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě závažného porušení této smlouvy pronajímatelem a dále v následujících případech:
- nemovitost se stane nezpůsobilou ke smluvenému druhu užívání nebo neupotřebitelnou bez zavinění nájemce,
 - nemovitost se stane zdravotně závadnou bez zavinění nájemce,
 - na majetek pronajímatele bylo zahájeno insolvenční řízení.

Článek 12 - Opravy a údržba

- 12.1 Potřebu oprav nad rámec běžné údržby a drobných oprav u nebytových prostor (bod 9.4. této smlouvy), je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a umožnit mu jejich provedení.
- 12.2 Veškeré úpravy, které hodlá nájemce provádět v pronajatých prostorách, musí být předem projednány s pronajímatelem, vč. písemné specifikace úprav, a pronajímatel musí provedení těchto úprav písemně odsouhlasit.
- 12.3 Nedohodnou-li se pronajímatel a nájemce jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. ●dchylka od tohoto ustanovení je možná pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.

Článek 13 - Jiná a závěrečná ustanovení

- 13.1 Pro případ prodloužení nájmu s placením nájmného nebytových prostor, nájmu movitých věcí, cen služeb poskytovaných pronajímatelem i zpoždění s přefakturací plnění poskytovaných dodavatelsky sjednávají účastníci úrok z prodlení ve výši [REDAKCE] z dlužné částky za každý den prodlení
- 13.2 Veškeré písemnosti doručované v souladu s touto smlouvou se budou doručovat na adresy uvedené v této smlouvě, anebo na jiné adresy v České republice písemně sdělené druhé smluvní straně. Má-li být podle této smlouvy doručena listina oznamující provedení určitého právního úkonu, považuje se taková listina za doručenu dnem jejího převzetí adresátem, nestanoví-li tato smlouva v konkrétním ustanovení jinak. Je-li taková listina odesílána doporučeně poštovní přepravou a není-li vykázáno její převzetí adresátem, je považována za doručenu, respektive právní účinky oznamovaného právního úkonu nastanou, třetího dne po jejím odeslání uvedeným způsobem, nestanoví-li v konkrétním případě zákon obligatorně jinak.
- 13.3 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost smlouvy potvrzují níže svými podpisy. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou obou stran ve formě chronologicky číslovaných dodatků.
- 13.4 V ostatních zde neuvedených bodech se vztahy řídí občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb., v platném znění a zákonem o pronájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., v platném znění.
- 13.5 Ve věcech technických, smluvních a organizačních jednají za pronajímatele pověřeni pracovníci útvaru Vědeckotechnický park (útvár 2300).

13.6

13.7 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 originálních výtiscích, z nichž 1 obdrží nájemce a 1 pronajímatel.

13.8 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran a s účinností od 01. 10. 2012.

10 -09- 2012

V Praze dne

Za pronajímatele:



Ing. Josef Kašpar
předseda představenstva

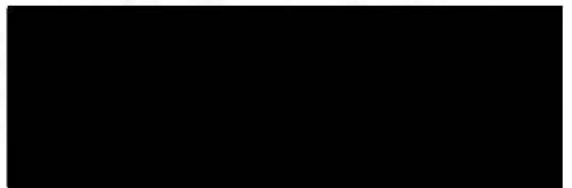


Ing. Viktor Kučera
místopředseda představenstva

VÝZKUMNÝ A ZKUŠEBNÍ LETECKÝ ÚSTAV a.s.
(1)
Beranových 130
199 05 Praha - Letňany
IČO: 00018669, BIC: CZ00010669

V Praze dne *26.9.2012*

Za nájemce:



Martin Řehák
jednatel



Kamil Marek
jednatel