

## Smlouva o nájmu

### Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.

Se sídlem v Praze 8, Na Slovance 2, PSČ 182 21

IČ: 68378271

Zastoupen prof. Janem Řídkým, DrSc., ředitelem

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED].

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

### Jellyfish s.r.o.

trvalý pobyt: Wichterlova 2372/10, 18200 Praha 8

zastoupená ing. Jiřím Ullmanem, ing. Sanjinem Hasič, jednatelem

IČ: 24195154

kontakt:

tel: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

(dále jen „**nájemce**“)

## I. Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti dočasné stavby bez č.p. „**Tesko C**“ – dílny, kanceláře, sklady - na pozemku parc. č. 4065/5, 4064/26 (dle geometrického plánu č. 3990-23/2014 ze dne 16.5.2014 na parc. č. 4065/9 ), zapsaných u Katastrálního úřadu hl. města Prahy pro katastrální území Libeň.
2. Předmětem nájmu je nebytový prostor s vlastním vchodem z boční strany od ulice U Slovanky, rozdělený na dvě části dle kvality pronajímaných prostor umístěný v dočasné stavbě dle čl I.1 . Prostor určený pro kanceláře, dílnu a expediční místnost o celkové rozloze 228,7 m<sup>2</sup>. Zbývající část o celkové rozloze 148,2 m<sup>2</sup>. Rozdělení nebytového prostoru je vyznačeno v příloze č. 1 – Plán nemovitosti, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).

## II. Účel nájmu

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro účely skladu.

### III. Způsobilost k užívání

Nájemce si před podpisem této smlouvy předmět nájmu prohlédl a potvrzuje, že předmět nájmu je předáván ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, rovněž bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází v objektu „dočasné stavby“, tj. v objektu bez zateplení, a s ohledem na dočasnost stavby pronajímatel nepředpokládá další stavební úpravy včetně izolace stavby.

### IV. Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2016. Smluvní strany potvrzují, že smluvní vztah dle podmínek této smlouvy již trvá od 1.1.2016.

### V. Předání předmětu nájmu

Nájemce potvrzuje, že pronajímatel zpřístupnil nájemci předmět nájmu před podpisem této smlouvy, tj. předal nájemci klíče a umožnil mu přístup do Předmětu nájmu.

### VI. Služby spojené s nájmem

1. Pronajímatel zajišťuje pro nájemce tyto služby: Dodávku tepla, elektřiny, teplé a studené vody a odvádění odpadních vod veřejnou kanalizací, osvětlení společných prostor a odvoz komunálního odpadu.
2. Nájemce bere na vědomí, že dodávka tepla a vody je měřena centrálně, tj. individuální měřiče spotřeby nejsou instalovány a jejich instalace se ani v budoucnu nepředpokládá.
3. Vyúčtování služeb spojených s nájmem vyhotoví pronajímatel vždy za každý měsíc na základě daňových dokladů (faktur) dodavatelů služeb a v souladu s pravidly uvedenými v příloze č. 2 – „Metodika rozúčtování ceny“, a to poté kdy uvedené doklady obdrží.
4. Pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad (fakturu) na vyúčtované služby se splatností 14 dnů ode dne vystavení a daňový doklad spolu s vyúčtováním odešle na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy v případě, že nájemce si jej po dohodě s pronajímatelem nevyzvedne v sídle pronajímatele.
5. Smluvní strany se dohodly, že za způsob doručení vyúčtování a doručení daňového dokladu se považuje rovněž elektronické odeslání dokladů z adresy pronajímatele na adresu nájemce uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě doručování dokladů formou elektronického odeslání a zároveň prostřednictvím poštovních služeb či osobního vyzvednutí je rozhodným datem doručení datum odeslání elektronické zprávy.

### VII. Nájemné

1. Nájemné za kanceláře, dílnu a expediční prostor činí 900,- Kč za m<sup>2</sup>/ rok, za tento nebytový prostor **měsíční nájemné činí 17.152,- Kč**. Za zbývající část nebytového prostoru činí nájemné 50,- Kč za

m<sup>2</sup>/rok a **měsíční nájemné činí 617,- Kč. Celkem měsíční nájemné činí 17.769,- Kč.** Strany se dohodly, že nájemné je osvobozeno od DPH dle §56a zákona o DPH č. 235/2004 Sb.

2. Pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad (fakturu) na nájemné se splatností 14 dnů ode dne vystavení. Neobdrží-li nebo nepřevzme-li nájemce uvedený daňový doklad do 15. dne měsíce, za které se nájemné účtuje, je nájemné splatné posledního dne účtovaného kalendářního měsíce na bankovní účet pronajímatele.
3. Pro doručování daňového dokladu platí ustanovení čl. VI. odst. 4 a 5.

### **VIII. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze pro účely sjednané touto smlouvou.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práva nájmu dle podmínek k datu uzavření smlouvy.
3. Užíváním předmětu nájmu nesmí nájemce omezovat další nájemce nemovitosti hlukem, kouřem, prachem apod.
4. Jakékoliv stavební úpravy předmětu nájmu může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele v souladu se stavebními předpisy a na vlastní náklad.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je s ohledem na charakter dočasné stavby povinen dbát ve zvýšené míře na bezpečnostní předpisy, zejména z oblasti protipožární ochrany.
7. Nájemce je povinen dodržovat vnitřní řád a pokyny pronajímatele týkající se pořádku v nemovitosti, užívání společných prostor, bezpečnosti apod.

### **IX. Výkon správy**

1. Správu nemovitosti vykonává oddělení technické správy pronajímatele (dále jen „správce“).
2. Požadavky nájemce vyřizuje správce na základě písemného podání (přípustný e-mail) nájemce nebo na základě ústního jednání smluvních stran po předchozím sjednání termínu jednání na kontaktní adrese:

Fyzikální ústav AVČR, v. v. i.  
Na Slovance 2, Praha 8,

Technická správa

tel: [REDACTED], e-mail : [REDACTED]

tel: [REDACTED], e-mail : [REDACTED]

### **X. Přístup pronajímatele do předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli do předmětu nájmu za účelem kontrolní prohlídky nebo provedení opravy.

2. Kontrolní prohlídku provádí pronajímatel zpravidla v případě potřebných oprav nebo v případě oprávněné potřeby pronajímatele.
3. V případě provedení nezbytně nutné opravy nebo řešení havarijní situace nájemce výslovně souhlasí se zpřístupněním předmětu nájmu v době své nepřítomnosti.

## **XI. Prodlení nájemce s peněžitým plněním**

Dostane-li se nájemce či pronajímatel do prodlení s peněžitým plněním podle této smlouvy, které přesahuje 5 dnů, má pronajímatel právo požadovat na nájemci úrok z prodlení za neplacení nájemného a ceny služeb spojených s nájmem, a to ve výši stanovené platným právním předpisem .

## **XII. Předčasné skončení nájmu**

1. Před uplynutím ujednané doby nájmu může nájemce vypovědět nájem
  - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
  - b) přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
2. Před uplynutím ujednané doby nájmu může pronajímatel vypovědět nájem
  - a) má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, na základě vydaného správního rozhodnutí odstraněna,
  - b) má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, změněna tak, že změna brání dalšímu užívání prostoru, případně technický stav nemovitosti pronajatého prostoru v níž se pronajatý prostor nachází, se výrazně zhorší a s ohledem na dočasnost stavby by oprava byla v rozporu se zásadou hospodaření s péčí řádného hospodáře ,
  - c) porušuje-li nájemce své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru nebo neumožní-li nájemci provést nezbytnou kontrolní prohlídku nebo opravu.
3. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet dnem odeslání výpovědi vypovídající straně.
4. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí nebo je schopna způsobit značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo ukončit nájem bez výpovědní doby.

## **XIII. Vyklizení předmětu nájmu**

Po skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory a zpřístupnit je pronajímateli nejpozději posledního dne nájmu. Neučiní-li tak nájemce z jakéhokoli důvodu, vyslovuje tímto souhlas s tím, resp. zmocňuje pronajímatele k tomu, aby nebytové prostory nechal na náklady nájemce vyklidit a movité věci a zařízení nechal vhodným způsobem uschovat.

**XIV. Prodloužení nájmu**

1. Smluvní strany mohou smlouvu prodloužit písemným dodatkem.
2. Smluvní strany vylučují ust. § 2285 v návaznosti na ust. § 2311 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

**XV. Závěrečná ustanovení**

1. Přílohou této smlouvy je Příloha č. 1 – Plán nemovitosti a Příloha č. 2 – Metodika rozúčtování ceny
2. Právní poměry stran neuvedené v této smlouvě se dále řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž po jednom výtisku obdrží smluvní strany.
5. Pokud není uvedeno jinak, řídí se smlouva ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a příslušnými ustanoveními.

V Praze dne 29. 2. 2016

V Praze dne 25. 2. 2016

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce

