

Dohoda o narovnání

(dále jen „*Dohoda*“)

Výzkumný ústav rostlinné výroby, v.v.i.

se sídlem Drnovská 507/73, 161 06 Praha 6 – Ruzyně

IČO: 000 27 006

DIČ: CZ0027006

zastoupený Ing. Jibanem Kumarem, Ph.D., ředitelem

(dále jen „*Pronajímatel*“)

a

Výzkumný ústav zemědělské techniky, v.v.i.

se sídlem Drnovská 507/73, 161 06 Praha 6 – Ruzyně

IČO: 000 27 031

DIČ : CZ00027031

zastoupený Ing. Antonínem Machálkem, CSc., ředitelem

dále jen „*Nájemce*“)

(Pronajímatel a Nájemce taktéž každý jako „*Smluvní strana*“ a společně jako „*Smluvní strany*“)

uzavírají ve smyslu § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*OZ*“), tuto

dohodu o narovnání:

I.

1. Smluvní strany uzavřely dne 31. 3. 2018 smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „*Smlouva*“), Předmětem Smlouvy bylo přenechání předmětu nájmu specifikovaného v čl. I. a příloze č. 1 Smlouvy Pronajímatelem Nájemci a dále závazek Nájemce platit Pronajímateli nájemné dle Smlouvy.
2. Smlouva po jejím podpisu pozbyla účinnosti i platnosti, přesto Smluvní strany prohlašují, že nájemní vztah Smlouvou založený nadále s jejich souhlasem pokračoval a pokračuje i ke dni podpisu této Dohody.

II.

1. Smluvní strany se dohodly, že veškerá případná sporná a pochybná práva a povinnosti budou nahrazeny právy a povinnostmi dle této Dohody.

2. Smluvní strany zároveň podpisem této Dohody potvrzují, že účinnost Smlouvy byla ukončena s tím, že si Smluvní strany nejsou dlužny jakéhokoliv plnění z ní.
3. Pronajímatel podpisem této Dohody potvrzuje, že Nájemce ode dne uzavření Smlouvy do dne uzavření této Dohody užíval předmět nájmu s jeho souhlasem a v souladu s podmínkami stanovenými Smlouvou, a že Nájemce řádně hradil nájemné, jakož i veškeré služby dle této Smlouvy, a že vůči Nájemci neuplatňuje jakékoliv další nároky vyplývající z nájemního vztahu založeného Smlouvou.
4. Nájemce prohlašuje, že vůči Pronajímateli neuplatňuje jakékoliv nároky vyplývající z nájemního vztahu založeného Smlouvou.

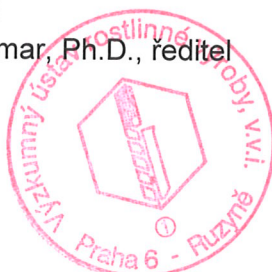
III.

1. Práva a povinnosti výslovně neupravené touto Dohodou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
3. Tato Dohoda se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
4. Tuto Dohodu lze měnit pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
5. Pokud kterékoli ustanovení této Dohody nebo jeho část je nebo se stane neplatným či nevynutitelným, nebude mít tato neplatnost či nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této Dohody nebo jejích částí, pokud nevyplývá přímo z obsahu této Dohody, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu. V případě předvídaným tímto odstavcem se Smluvní strany zavazují neúčinné a neplatné ustanovení nahradit novým ustanovením, které je svým účelem a hospodářským významem co nejbližší ustanovení této Dohody, jež má být nahrazeno.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato Dohoda byla uzavřena na základě jejich svobodné vůle, určitě, srozumitelně, nikoliv na základě jednostranně nevýhodných podmínek, bez zneužití tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti nebo lehkomyšlnosti druhého účastníka, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 22. 11. 2019

Pronajímatel

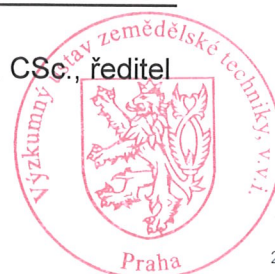
Ing. Jiban Kumar, Ph.D., ředitel



V Praze dne 22. 11. 2019

Nájemce

Ing. Antonín Machálek, CSc., ředitel



Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

kterou níže uvedeného dne uzavírají:

Výzkumný ústav rostlinné výroby, v.v.i.

se sídlem Drnovská 507/73, 161 06 Praha 6 – Ruzyně

IČ: 00027006

DIČ: CZ00027006

jednající Ing. Jibanem Kumarem, Ph.D., ředitelem instituce

na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Výzkumný ústav zemědělské techniky, v.v.i.

se sídlem Drnovská 507/73, 161 06 Praha 6 – Ruzyně

IČ: 00027031

DIČ: CZ00027031

jednající Ing. Antonínem Machálkem, CSc., ředitelem instituce

na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

I.

Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel je vlastníkem areálu v ulici Drnovská 507, Praha 6, Ruzyně. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory vymezené v Příloze č. 1, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

II.

Předmět smlouvy

- 2.1 Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu specifikovaný v článku I. této smlouvy a nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné.
- 2.2 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně k činnosti veřejné výzkumné instituce blíže specifikované ve zřizovací listině nájemce ve znění ke dni uzavření této smlouvy, která je jako příloha 2 nedílnou součástí této smlouvy. (platí jako u předchozí přílohy)
- 2.3 S užíváním předmětu nájmu je spojeno právo průchodu a vjezdu k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu.
- 2.4 Spolu s nájmem bude pronajímatel poskytovat nájemci následující služby:

- ostraha a vrátný
- dodávka elektrické energie do všech pronajatých prostor a přístupových částí příslušné budovy
- dodávka plynu
- vodné a stočné
- dodávka tepla
- odvoz směsného odpadu, papíru, skla a plastů oprávněnou firmou v rámci svozu v areálu
- telefonní služby za pevné linky a provoz ústředny

2.5 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu specifikovaný v čl. 1.1 je způsobilý k užívání v rozsahu činností nájemce dle čl. 2.2. a jako takový jej touto smlouvou předává nájemci do užívání. Technickou způsobilost předmětu nájmu dokládá pronajímatel revizními zprávami předmětu nájmu jako součást přílohy č. 1.(dtto – příloha) Kopie těchto zpráv bude pronajímatel předávat nájemci vždy při jejich obnově nebo změně.

III.

Doba nájmu

- 3.1 Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1. dubna 2018.
- 3.2 Kterákoliv strana je oprávněna vedle zákonných důvodů tuto smlouvu vypovědět také jednostranně písemnou výpovědí i bez důvodu. Výpovědní doba je v takovém případě 12měsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni doručení výpovědi.

IV.

Nájemné a úhrada za služby

- 4.1 Za užívání předmětu nájmu a související služby se nájemce zavazuje hradit pronajímateli nájemné stanovené takto:

Pracovny, laboratoře, kanceláře	1 230,00 Kč / m ² / rok
Sklady	410,00 Kč / m ² / rok
Ostatní prostory	205,00 Kč / m ² / rok

Nájemné se hradí čtvrtletně, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy po uplynutí čtvrtletí, za které se nájemné hradí.

- 4.2 Za služby poskytované s nájmem se zavazuje nájemce platit pronajímateli úhrady, jejichž rozpis a způsob úhrady je uveden v příloze č. 1(dtto příloha) této smlouvy.
- 4.3 Úhrady za vyúčtované služby jsou splatné 14 dnů od doručení jejich vyúčtování nájemci.

- 4.4 Veškeré platby určené pronajímateli budou hrazeny na účet pronajímatele č. 25635-061/0100. Variabilní symbol bude číslo daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Částka se považuje za zaplacenou okamžikem připsání na tento účet.
- 4.5 Pro případ prodlení nájemce s úhradou jakékoliv částky sjednávají účastníci úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně.
- 4.6 V případě prodlení s úhradou jakékoliv platby delší než 14 dnů od písemného upozornění na prodlení, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět. Výpovědní doba je v takovém případě 3 měsíční ode dne doručení výpovědi.
- 4.7 Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné vždy k 1. březnu kalendářního roku nejvýše o Českým statistickým úřadem vyhlášenou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, přesáhne-li míra inflace 2,5% procentních bodů.

V.

Další práva a povinnosti

- 5.1 Nájemce je oprávněn mít v předmětu nájmu sídlo své právnické osoby.
- 5.2 Nájemce má právo po předchozím písemném souhlasu pronajímatele do předmětu nájmu umístit sídlo právnických osob, které nájemce založil nebo založí podle podmínek své zřizovací listiny a zákona o veřejných výzkumných institucích, případně podle jiných právních předpisů.
- 5.3 Nájemce je oprávněn předmět nájmu přenechat do podnájmu pouze subjektům dle čl. 5.2 této smlouvy, a to bez písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.4 Nájemce je oprávněn umístit vhodné označení nájemce a subjektů dle čl. 5.2 u vjezdu do areálu a u vchodu do pronajatých prostor.
- 5.5 Nájemce se zavazuje udržovat pořádek v pronajatých prostorách a jejich bezprostředním okolí.
- 5.6 Nájemce je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu osobě určené pronajímatelem za účelem kontroly. Pronajímatel je povinen oznámit termín kontroly nájemci nejméně 3 dny předem. V případě zjištěné havárie v prostorách nájemce je pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto prostor ihned, a to za účelem zjištění rozsahu škod a jejich minimalizace. V takovém případě oznámí tuto skutečnost nájemci v nejbližším možném termínu.
- 5.7 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli oprávněnou potřebu oprav stavebního nebo technického charakteru.
- 5.8 Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní a požární předpisy v objektu, řád vnitřní služby a ostražky v areálu pronajímatele. Tyto předá pronajímatel nájemci nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy.

- 5.9 Nájemce je povinen počínat si s péčí řádného hospodáře a dbát, aby nedošlo k jakémukoliv znehodnocení nebo poškození majetku.
- 5.10 Pronajímatel se zavazuje, že předmět nájmu bude udržovat v souladu se všemi právními předpisy obvyklými pro takové nebytové prostory tak, aby nájemce mohl v tomto souladu předmět nájmu této smlouvy bez omezení užívat. O předání a převzetí pronajímaných prostor a jejich stavu bude k 1. 1. 2014 sepsán protokol.
- 5.11 Po ukončení nájemního vztahu budou prostory pronajaté dle této smlouvy předány pronajímateli a o předání a převzetí bude mezi smluvními stranami sepsán protokol.
- 5.12 Nájemce se vůči pronajímateli vzdává práva na náhradu škody vzniklé nájemci v souvislosti s touto smlouvou nebo užíváním pronajatých prostor.

VI. Závěrečná ustanovení

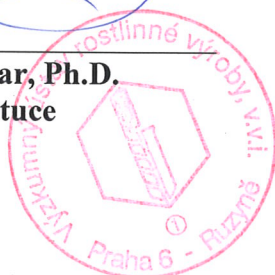
- 6.1 Tato smlouva může být měněna pouze číslovanými dodatky uzavřenými oběma smluvními stranami v písemné formě, pod sankcí neplatnosti jiných forem ujednání.
- 6.2 Účinností této smlouvy končí účinnost předchozích smluv (včetně jejich dodatků) týkajících se shodného předmětu nájmu.
- 6.3 Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
- Příloha č. 1 Rozpis prostor, jejich kategorizace, specifikace úhrad za služby poskytované s nájmem a stanovení pravidel pro používání předmětu nájmu
- Příloha č. 2 Zřizovací listina nájemce
- 6.4 Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

V Praze 31-03-2018
Pronajímatel VÚRV v.v.i.:

V Praze 31-03-2018
Za nájemce VÚZT v.v.i.



Ing. Jiban Kumar, Ph.D.
ředitel instituce



Ing. Antonín Machálek, CSc.
ředitel instituce



Pronajaté prostory

budova	prostor	označení	výměra v m ²	v ceně 1.230,- Kč/m ²	v ceně 410,- Kč/m ²	v ceně 205,- Kč/m ²	nájem celkem v Kč
Hlavní budova	Kanceláře, sklady	401/306	10,5	10,5			12.915,00
		402/307	12,2				5.002,00
		403/304	2,5			12,2	1.025,00
		404/305	19,6	19,6		2,5	24.108,00
		408/308	31,4	31,4			38.622,00
		409/307	35,0	35,0			43.050,00
			111,2	96,5	14,7		124.722,00
	Suterén sklad	21	15,4			15,4	6.314,00
			15,4		15,4		6.314,00
	Půdní vestavba	Kanceláře Sklady Chodba, WC		206,95	206,95		
			69,6		69,6		28.536,00
			131,8			131,8	27.019,00
		408,35	206,95	69,6	131,8	310.103,50	
RND – I	Kanceláře Chodby, WC		217,6	217,6			267.648,00
			62,3			62,3	12.771,50
			279,9	217,6		62,3	280.419,50
RND – II	Kanceláře Chodby, WC		141,48	141,48			174.020,40
			51,4			51,4	10.537,00
			192,88	141,48		51,4	184.557,40
Plocha u RND	plocha		97,0			97,0	19.885,00
			97,0			97,0	19.885,00
Objekt dílen	Dílny a sklady Ostatní		330,0		330,00		135.300,00
			529,3			529,3	108.506,50
			859,3		330,0	529,3	243.806,50
Budova K			462,7		462,7		189.707,00
			462,7		462,7		189.707,00
Archiv	Unimo	16	19,9		19,9		8.159,00
		18	19,6		19,6		8.036,00
			39,5		39,5		16.195,00
Sklad	Za hradem		90,0		90,0		36.900,00
			90,0		90,0		36.900,00
Garáž			23,2		23,2		9.512,00
			23,2		23,2		9.512,00
Nájem celkem			2.579,43	662,53	1.045,10	871,8	1.422.121,9

Poskytování služeb pronajímatele

Na úhradu služeb za dodávku energií a za služby pořizované dodavatelsky přeúčtuje pronajímatel nájemci částky na základě vzniklých nákladů takto:

Za elektrickou energii uhradí nájemce vzniklé náklady na základě odečtu podružných měřidel instalovaných pro jednotlivé budovy, resp. užívané prostory v těchto budovách. Náklady budou hrazeny zálohově, čtvrtletně, s konečným ročním vyúčtováním. Pro rok 2018 je čtvrtletní záloha stanovena odhadem ve výši 35.000,- Kč s ročním vyúčtováním zpracovaným podle odečtu podružných měřidel. Pro následující období bude výše čtvrtletních záloh stanovena pronajímatelem jako podíl skutečných nákladů pro příslušné období stanovený podle celkové roční spotřeby. Roční odečet spotřeby provede příslušný pověřený pracovník pronajímatele. Úhradu nákladů za spotřebovanou elektrickou energii provede nájemce na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy za uplynulé období.

Za dodávky plynu uhradí nájemce vzniklé náklady na základě odečtu poměrových měřidel instalovaných pro jednotlivá odběrová místa. Náklady budou hrazeny zálohově, čtvrtletně s konečným ročním vyúčtováním. Pro rok 2018 je čtvrtletní záloha stanovena dle současného odběru průměrem ve výši 25.000,- Kč. Na základě ročního vyúčtování, to je skutečné spotřeby za uplynulé období, může být výše čtvrtletních záloh pronajímatelem upravena tak, aby odpovídala předpokládanému odběru plynu na další účetní období. Roční odečet spotřeby provede příslušný pověřený pracovník pronajímatele spolu s pověřeným pracovníkem nájemce. Úhradu nákladů za spotřebovaný plyn provede nájemce na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy za uplynulé období. Vstupní odečet poměrových měřidel bude proveden ke dni 31. 3. 2018.

Za dodávku tepla uhradí nájemce podíl nákladů pronajímatele vzhledem k pronajaté ploše vytápěných prostor, celkem ke dni účinnosti této smlouvy 1.181,18 m², a to na základě přepočtu tepelných ztrát jednotlivých objektů podle energetického auditu. Dodavatel prohlašuje, že tepelný audit a tedy odpovídající dodávka tepla do jednotlivých pronajatých prostor zajišťuje pásmo tepelné pohody pro činnosti, ke kterým jsou pronajaté prostory určeny.

Vytápěné prostory:

A	Hlavní budova	112,20 m ²	18.974,00 Kč
G	Unimo	39,50 m ²	11.363,00 Kč
L	Dílny	95,30 m ²	36.073,00 Kč
I1	RND II	192,88 m ²	52.465,00 Kč
I2	RND I	279,60 m ²	79.856,00 Kč
K	Kotelna	462,70 m ²	88.566,00 Kč

C e l k e m	1.181,18 m²	287.297,00 Kč bez DPH
--------------------	-------------------------------	------------------------------

Podíl nákladů uhradí nájemce ve čtvrtletních platbách rovnoměrně. Celkové roční přeúčtované náklady ve výši 287.297,00 Kč (bez DPH) prokáže pronajímatel nájemci položkově na základě záúčtovaných dokladů v účetnictví za uplynulé účetní období.

Za vodné a stočné uhradí nájemce vzniklé náklady odhadem spotřeby podle počtu pracovníků v instituci nájemce (předpokládaný stav ke dni účinnosti smlouvy je 42 osob. Průměrná denní spotřeba na jednoho pracovníka je odhadnuta na 55 l vody denně, tedy 2.310 litrů denně. Náklady na vodné a stočné budou nájemcem hrazeny čtvrtletně ve výši, která bude stanovena na základě ceny dodavatele pronajímateli. Pro druhé čtvrtletí roku 2018 je stanovena cena 76,- Kč za 1 m³ odebrané vody. Úhradu nákladů za druhé čtvrtletí roku 2018 provede nájemce na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem ve výši 11.061,- Kč + DPH. Pro následující období bude úhrada čtvrtletních nákladů provedena na základě ceny platné pro toto období, kterou prokáže pronajímatel na základě účetních dokladů za dané období.

Za svoz odpadů uhradí nájemce pronajímateli paušální částku 6.000,- Kč + DPH za každé uplynulé čtvrtletí. Úhradu provede nájemce na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

Za správu areálu včetně ostrahy a vrátenské služby bude nájemci přeúčtován podíl nákladů ve výši 63.388,- Kč bez DPH (76.699,50 Kč včetně DPH), který je stanoven dohodou smluvních stran, a to vždy za uplynulé čtvrtletí.

Úhrada nákladů za telefonní služby s využitím ústředny pronajímatele – hovorné bude hrazeno na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, a to měsíčně, podle tarifkace ústředny VÚRV, v.v.i., (k této částce bude připočteno DPH). Tarifkace hovorného bude provedena na jednotlivá pobočková čísla. K hovornému bude připočten režijní poplatek ve výši 10 % z hodnoty nákladu.

Rekapitulace (ceny jsou uvedeny v Kč bez DPH):

položka	čtvrtletí	rok
Nájemné	355.530,50	1,422.122,00
Vodné a stočné	11.061,00	44.244,00
Elektřina	35.000,00	140.000,00
Odvoz odpadu	6.000,00	24.000,00
Teplo	71.824,25	287.297,00
Plyn	25.000,00	100.000,00
Správa areálu s ostrahou	63.388,00	253.552,00
Celkem nájem + služby	567.803,75	2,271.215,00

Pravidla a podklady pro užívání předmětu nájmu

Pronajímatel předá nebo stanoví nájemci pravidla pro nakládání s předmětem nájmu nebo pravidla, která jsou nutná zajistit pro ochranu majetku a osob, požární ochrany a krizových situací v rámci areálu pronajímatele anebo v konkrétních budovách se vztahem k předmětu nájmu.

Konkrétně se jedná o tato pravidla a doklady:

- 1) Pravidla pro pohyb zaměstnanců a třetích osob v areálu, zakázané prostory, nebezpečné prostory, dopravní cesty a obsluha;
- 2) Kopie smlouvy na odvoz a likvidaci odpadu s dodavatelskou firmou;
- 3) Pravidla pro využívání předmětu nájmu v mimopracovní době;
- 4) Zajištění ostrahy a majetku strážní službou;
- 5) Kopie revizní zprávy hromosvodů pronajatých budov;
- 6) Kopie revizní zprávy elektroinstalace pronajatých budov;
- 7) Pravidla pro zajišťování povinností požární ochrany a součinnost při zdolávání požárů;
- 8) Pravidla chování při havárii nebezpečných chemických látek a směsí a součinnost v rámci havarijního plánu nájemce;
- 9) Pravidla chování při havárii závadných látek a součinnost v rámci havarijního plánu;
- 10) Další pravidla zde neuvedená. Která jsou nezbytná pro řádný provoz předmětu nájmu.