

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO PODNIKÁNÍ A POSKYTOVÁNÍ  
SLUŽEB**

Číslo smlouvy: SM 9170006 č. [redacted]  
[redacted] - [redacted]

**Článek 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  
zastoupená: Ing. Josef Kašpar, předseda představenstva  
Ing. Viktor Kučera, místopředseda představenstva  
bankovní spojení: [redacted]  
(dále jen „pronajímatel“)

a

**VZLU TEST, a.s.**

se sídlem: Praha, Letňany, Beranových 130, PSČ 199 00  
identifikační číslo: 04521820  
daňové identifikační číslo: CZ04521820  
zapsaná v obchodním rejstříku: vedeném MS v Praze, odd. B., vložka 21044  
zastoupená: Ing. Miroslav Valeš, Ph.D., ředitel na [redacted]  
bankovní spojení: [redacted]  
(dále jen „nájemce“)

uzavírají v souladu s ust. § 2302 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání 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 nemovitosti v průmyslovém areálu pronajímatele na adrese Beranových 130, Praha Letňany, v nichž se nachází pronajímané prostory. Nemovitosti jsou zapsány [redacted]  
[redacted]  
Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat níže uvedené prostory nájemci do nájmu

2.3 Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání prostory

[REDACTED]

### **Článek 3 – Účel nájmu**

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

3.2 Předmět nájmu bude užíván výlučně jako prostory k činnostem souvisejícím s předmětem podnikání nájemce dle rozsahu jeho živnostenského oprávnění ke dni podpisu smlouvy.

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 [REDACTED]

### **Článek 5 – Nájemné a způsob placení**

5.1 Nájemné 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 částka za užívání prostor uvedená v [REDACTED] bude nájemcem placena na účet pronajímatele uvedený v čl. 1 bod 1.1 této smlouvy v pravidelných stejných měsíčních platbách na základě faktury vystavené pronajímatelem do 15. dne měsíce. Faktura je splatná na základě dohody obou stran ve lhůtě uvedené na faktuře s minimální splatností 14 dnů a to tak, aby nájemné za příslušný měsíc bylo zaplaceno v daném měsíci. Doručování faktur je prováděno dle bodu 13.2 této smlouvy.

5.3 Pokud je součástí ceny nájmu prostor (nájem není od ní osvobozen) daň z přidané hodnoty, je účtována ve výši sazeb odpovídajících platnému právnímu předpisu.

5.4

[REDACTED]

## **Článek 6 – Služby poskytované pronajímatelem**

- 6.1 Spolu s nájmem prostor poskytuje pronajímatelem nájemci samostatně zpoplatněné služby, které jsou vč. cen uvedeny [REDAKCE] této smlouvy. Pokud není uvedeno jinak, jedná se o paušální poplatky. Plnění poskytovaná dle tohoto článku smlouvy se považují za opakovaná plnění uskutečněná k poslednímu dni kalendářního měsíce a jejich cena je splatná společně s nájemným v pravidelných měsíčních platbách na základě faktur vystavených pronajímatelem.

## **Článek 7 – Další plnění zprostředkovaná pronajímatelem**

- 7.1 Pronajímatelem zprostředkovává Nájemci plnění uskutečňovaná dodavatelsky jinými subjekty – dodávky elektrické energie, tepla, dodávky teplé a studené vody, odvod odpadních a srážkových vod, telefony a jiné, a tyto jsou nájemci přefakturovány dle cen dodavatele a obchodních podmínek dodavatelů médií a ve lhůtách odpovídajících platným právním předpisům a lhůtám fakturace dodavatel. Uvedená plnění spolu se způsobem účtování jsou specifikována v [REDAKCE] Plnění poskytovaná dle tohoto článku smlouvy se považují za uskutečněná dnem skutečného zjištění poměrné části spotřeby připadající na nájemce nebo dnem odečtu z indikátoru spotřeby.
- 7.2 Vyúčtování se provádí následujícím způsobem:
- 7.2.1. Na začátku každého roku bude zaplacená jednorázová záloha, uvedená v příloze č. 1. V následujících letech v lednu každého kalendářního roku bude nájemcem uhrazena na základě zálohové faktury roční jednorázová záloha ve výši 1/12 skutečnosti předchozího kalendářního roku, v případě necelého roku nájmu v poměrné odpovídající výši.
- 7.2.2. Po skončení kalendářního měsíce a po obdržení faktur od dodavatele bude nájemci přefakturována měsíční spotřeba stanovená poměrovou částkou, měřenou spotřebou dle indikátoru spotřeby, podle skutečného počtu osob či jiného výpočtu stanoveného v [REDAKCE]
- 7.2.3. V lednu následujícího kalendářního roku nebo při ukončení smlouvy bude provedeno vyúčtování roční jednorázové zálohy v souvislosti s vyúčtováním měsíce prosince či ukončením nájmu.
- 7.3 Úhrada elektrické energie, vodného a stočného je uvedena v [REDAKCE]
- 7.4 Cena srážkových vod je stanovena poměrově dle pronajaté plochy a koeficientu propustnosti a je uvedena v [REDAKCE]
- 7.5 Cena za dodávku tepla je účtována poměrově dle pronajaté plochy a je uvedena v [REDAKCE]

- 7.6 Úhrada telefonních hovorů je účtována na základě uskutečněných hovorů a cen dodavatele.
- 7.7 Pronajímatel nájemci zajišťuje úklid prostor dvakrát týdně (mimo státních svátků), služba zahrnuje běžný úklid v kancelářích, chodbách a sociálním zázemí. Cena je dohodnuta na částku [REDAKCE], přičemž úhrada se provádí měsíčně.
- 7.8 K cenám jednotlivých služeb a plnění bude připočítána sazba daně z přidané hodnoty, která odpovídá sazbám platným dle příslušného 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 prostor, včetně poskytovaných služeb souvisejících s užíváním těchto prostor a hradit opravy přesahující rámec běžné údržby a oprav. Nájemce je upozomen na to, že vytápění je prováděno pouze v pracovní dny a v době od 6.00 do 14.30 hodin, mimo tuto dobu je prováděno temperování.
- 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. O tomto musí pronajímatel nájemce předem informovat.
- 8.5 Pronajímatel a nájemce se dohodli, že ostatní nájemci [REDAKCE] budou využívat společně WC a chodbu [REDAKCE].

### **Článek 9 – Práva a povinnosti nájemce**

- 9.1 Nájemce je oprávněn užívat 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 cena dodávek a uskutečněných pro nájemce dle ustanovení uvedených v této smlouvě a jejích přílohách.

- 9.3 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý prostor dále pronajímat.
- 9.4 Nájemce je povinen zacházet s 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 prostor je specifikován v [REDAKCE]
- 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 přechodím písemným souhlasem pronajímatele.
- 9.7 Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat předepsané organizační normy pronajímatele Nařízení Generálního Ředitele [REDAKCE] – Všeobecné pokyny pro nájemce VZLÚ, a.s. v areálu Praha Letňany, Pohyb osob a vozidel v areálu VZLÚ. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci tyto normy, případně veškeré jejich pozdější aktualizace.
- 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 sloužícího podnikání 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 umožnit oprávněným osobám pronajímatele přístup do prostor sloužících podnikání 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 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 prostorech umístit sídlo své firmy.

**Článek 10 – předání a převzetí předmětu nájmu**

- 10.1. Nájemce si prostory prohlédl, souhlasí se stavem, v jakém se nachází a nebytové prostory převezme nájemce ke dni zahájení předmětu nájmu na základě předávacího protokolu. Prostory jsou ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání 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 na dobu neurčitou lze skončit výpovědí, dohodou, případně odstoupením od smlouvy dle sjednaných ustanovení.
- 11.2. Nájem může vypovědět kterákoliv smluvní strana ve lhůtě ■ měsíců. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 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 do 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 2 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 pronajímatel bylo zahájeno insolvenční řízení.

## **Článek 12 – Opravy a údržba**

- 12.1. Potřebu oprav nad rámec běžné údržby a drobných oprav u 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. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.
- 12.4. Nájemce osadil reklamu na [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE]. Souhlas s umístěním reklamy poskytuje pronajímatel na dobu platnosti a účinnosti této smlouvy. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody, které mohou vzniknout na a v důsledku osazené reklamy.

## **Článek 13 - Jiná a závěrečná ustanovení**

- 13.1 Pro případ prodloužení nájmu s placením nájemného prostor sloužících k podnikání, nájmu movitých věcí, cen služeb poskytovaných pronajímatelem i zpoždění s přefakturací plnění poskytovaných dodavatelsky sjednávají účastníci úrok z prodloužení ve výši [REDAKCE] z dlužné částky za každý den prodloužení.
- 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 (jednání), 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 (jednání) 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.
- 13.4 Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou obou stran ve formě chronologicky číslovaných dodatků.
- 13.5 V ostatních zde neuvedených bodech se vztahy řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a předpisy související.
- 13.6 Ve věcech technických, smluvních a organizačních jednají za pronajímatele pověřeni pracovníci útvaru Vědeckotechnický park (útv. 2300).
- 13.7 [REDACTED]
- 13.8 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 originálních výtiscích, z nichž 1 obdrží nájemce a 1 pronajímatel.
- 13.9 [REDACTED]
- 13.10 Pronajímatel a nájemce jsou povinnými subjekty dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smlouva, mimo části podléhající obchodnímu tajemství, bude v souladu s tímto zákonem uveřejněna v registru smluv.
- 13.11 Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 13.12 Pronajímatel se zavazuje tuto smlouvu bez zbytečného odkladu po jejím podpisu oběma smluvními stranami, zaslat správci registru smluv k uveřejnění.

2.0. 12. 2016

V Praze dne .....