

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ A POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB

Číslo smlouvy: **SM9300004** Číslo zakázky: [REDACTED]

STP/90013

CZ-CPA 68.20.12

OPĚKOVÉ

Výzkumný a zkušební letecký ústav, a.s.

se sídlem:

Beranových 130, Praha – Letňany, 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, FEng., předseda představenstva
JUDr. Petr Matoušek, člen představenstva

bankovní spojení:

(dále jen „pronajímatel“)

a

ONKO PHARMA, s.r.o.

se sídlem:

Cvikovská 379/4, PSČ 190 00, Praha 9 Svižkov

identifikační číslo:

28967402

daňové identifikační číslo:

CZ28967402

zapsaná v obchodním rejstříku:

vedeném Městským soudem v Praze odd. C.,
vložka C 156549

zastoupená:

Ing. Jan Markvart, jednatel

bankovní spojení:

(dále jen „nájemce“)

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

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování služeb (dále jen „smlouva“)

Čl 1

Předmět smlouvy

1. Předmět smlouvy spočívá v závazku pronajímatele pronajmout nájemci prostor sloužící podnikání k dočasnému užívání za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru a v závazku nájemce hradit za užívání předmětu nájmu nájemné, služby a další úhrady dle této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí v průmyslovém areálu pronajímatele na adrese Beranových 130, Praha - Letňany, v nichž se nachází pronajímané prostory sloužící podnikání.
3. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu [REDACTED]

Čl. 2

Účel a podmínky nájmu

1. Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti nájemce v pronajatém prostoru k následujícím činnostem:
 - velkoobchod s farmaceutickými výrobky
2. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.

Čl. 3

Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu [REDAKCE]
2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději [REDAKCE] a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu, zejména klíče.

Čl. 4

Cena nájmu a způsob placení

1. Nájemné prostor sloužících podnikání dle této smlouvy sestává z dílčích plnění, která se považují za uskutečněná k poslednímu dni každého kalendářního měsíce, kdy bylo z této smlouvy plněno.
2. Celková cena nájemného [REDAKCE] bude nájemcem placena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy v pravidelných stejných měsíčních platbách na základě faktury vystavené pronajímatelem do [REDAKCE] dne měsíce. Faktura je splatná na základě dohody obou smluvních stran ve lhůtě uvedené na faktuře s minimální splatností 14 dnů a to tak, aby nájemné za daný měsíc bylo zaplacené v daném měsíci.
3. Zálohy na energie/vodné, stočné budou nájemcem placeny na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy na základě zálohových faktur dle rozpisu [REDAKCE]. První zálohová faktura bude vystavena na počátku nájmu, další zálohové faktury ve stejné výši pak budou vystavovány 1 x ročně, a to vždy na počátku kalendářního roku.
4. Doručování faktur je prováděno 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 jednání, považuje se taková listina za doručenou 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 doručenou, respektive právní účinky oznamovaného právního jednání nastanou, třetího dne po jejím odeslání uvedeným způsobem, nestanoví-li v konkrétním případě zákon obligatorně jinak. Se souhlasem nájemce mohou být faktury zasílány též v elektronické podobě na adresu: [REDAKCE] V případě řádného odeslání je faktura považována za doručenou třetího dne po jejím odeslání uvedeným způsobem.
5. Pokud je součástí ceny nájmu prostoru sloužícího k podnikání (nájem není od ní osvobozen) daň z přidané hodnoty, je účtována ve výši sazeb odpovídajících platnému právnímu předpisu. Nájem movitých věcí, pokud je účtován, je vždy účtován s daní z přidané hodnoty ve výši sazeb odpovídajících platnému právnímu předpisu.
6. [REDAKCE]

Čl. 5

Služby poskytované pronajímatelem

1. Spolu s nájmem prostoru sloužícího podnikání poskytuje pronajímatel nájemci samostatně zpoplatněné služby, které jsou včetně cen uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy. Pokud není uvedeno jinak, jedná se o paušální poplatky.
2. Odvoz průmyslového odpadu a odpadu z vlastní produkce pronajímatel nezabezpečuje, pouze umožní kontakt s firmami oprávněnými k této činnosti.
3. 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.

Čl. 6

Další plnění zprostředkovaná pronajímatelem

1. Pronajímatel zprostředkovává nájemci plnění uskutečňovaná dodavatelsky jinými subjekty dodávky elektrické energie, tepla, dodávky teplé a studené vody, ohřev teplé vody, odvod odpadních a srážkových vod a jiné, a tyto jsou nájemci přefakturovány dle cen a obchodních podmínek dodavatelů médií a ve lhůtách odpovídajících platným právním předpisům a lhůtám fakturace dodavatele.
2. Uvedená plnění spolu se způsobem účtování jsou specifikována v Příloze č. 1. 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.

Čl. 7

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci řádné užívání prostor sloužících podnikání, včetně poskytovaných služeb souvisejících s užíváním těchto prostor a hradit opravy přesahující rámec běžné údržby a oprav. Nájemce je upozorněn na to, že vytápění je v prostorách prováděno pouze v pracovní dny v době od 6.00 do 14.30 hodin, mimo tuto dobu je prováděno temperování.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho nájemních práv po celou dobu nájmu.
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.

4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do prostor sloužících podnikání 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.

Čl. 8

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící podnikání 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.
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.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý prostor dále pronajímat.
4. Nájemce je povinen zacházet s prostory sloužícími podnikání a vybavením, které má v užívání řádně a hospodárně, včas zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor vlastním nákladem.
5. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech sloužících k podnikání tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné obdobné události.
6. Stavební a jiné úpravy prostor sloužících podnikání překračující rámec běžné údržby a oprav, je nájemce oprávněn provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat předepsané organizační normy pronajímatele Nařízení Generálního Ředitele N/GŘ/116 - Všeobecné pokyny pro nájemce Výzkumného a zkušebního leteckého ústavu, a.s. v areálu Praha Letňany a směrnici SM-007 Pohyb osob a vozidel v areálu VZLÚ Praha Letňany. 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.
8. Nájemce je povinen dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce, nakládání s odpady, ochrany životního prostředí a zabezpečení rychlého přístupu do všech prostor sloužících k podnikání.
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.
10. Nájemce je povinen na požádání (v přiměřených lhůtách) umožnit oprávněným osobám pronajímatele přístup do prostor sloužících podnikání za účelem kontroly stavu objektu.

11. Nájemce je oprávněn v souladu s ust. § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., umístit na budovu, ve které se nacházejí pronajaté prostory sloužící podnikání, své označení tak, aby bylo v souladu s živnostenským zákonem a to ve formě odpovídající ostatním zde již umístěným označením.
12. V pronajatých prostorech sloužících podnikání 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.
13. Nájemce nese veškeré náklady spojené s provozem prostor sloužících podnikání (například energie, odvoz průmyslového nebo nebezpečného odpadu, revize zařízení, pojištění majetku atd.).
14. Pokud se nájemce v průběhu trvání této smlouvy stane plátcem DPH, je pronajímatel oprávněn účtovat k nájemnému uvedenému v příloze č. 1 smlouvy od okamžiku registrace nájemce jako plátce DPH. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu nejpozději do 7 pracovních dní od data, ke kterému se stal plátcem, písemně tuto skutečnost. Nájemce se pro tento případ zavazuje, aniž by bylo třeba změny této smlouvy, hradit nájemné spolu s příslušnou DPH.
15. Pokud nájemce v průběhu trvání této smlouvy přestane být plátcem DPH, pronajímatel nebude účtovat k nájemnému uvedenému v příloze č. 1 smlouvy od okamžiku ukončení registrace nájemce jako plátce DPH. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu nejpozději do 7 pracovních dní od data, ke kterému přestal být plátcem, písemně tuto skutečnost.

Čl. 9

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce si prostory sloužící podnikání prohlédl, souhlasí se stavem, v jakém se nachází a ty převezme na základě předávacího protokolu. Prostory sloužící podnikání jsou ve stavu způsobilém ke smlouvenému 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.
2. Prostor sloužící podnikání je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do těchto prostor a v jeho užívání.
3. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce prostor sloužící podnikání pronajímateli v den skončení nájmu a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory sloužící podnikání skutečně odevzdá.

Čl. 10

Opravy a údržba

1. Potřebu oprav nad rámec běžné údržby a drobných oprav u prostor sloužících podnikání je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a umožnit mu jejich provedení.
2. Veškeré úpravy, které hodlá nájemce provádět v pronajatých prostorech sloužících podnikání, musí být předem projednány s pronajímatelem, včetně písemné specifikace úprav, a pronajímatel musí provedení těchto úprav písemně odsouhlasit.

3. Nedohodnou-li se pronajímatel a nájemce jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu odevzdat prostory sloužící podnikání v takovém stavu, v jakém mu byly předány 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.

Čl. 11

Skončení nájemního vztahu a odstoupení od smlouvy

1. Obě smluvní strany mohou smlouvu vypovědět v [] měsíční výpovědní době bez udání důvodu, která počíná běžet prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Pro případ závažného porušení smluvních povinností, stanovených zejména v čl. 7, 8 smlouvy je možné smlouvu vypovědět v 1 měsíční výpovědní době s uvedením důvodu.
3. Za závažné porušení smlouvy se považuje též, pokud:
 - a) prostor sloužící podnikání se stane nezpůsobilý ke smluvenému druhu užívání nebo neupotřebitelný bez zavinění nájemce;
 - b) prostor sloužící podnikání se stane zdravotně závadný bez zavinění nájemce;
 - c) na majetek pronajímatele nebo nájemce bylo zahájeno insolvenční řízení dle zvláštního zákona;
 - d) nájemce neuhradil nájemné nebo služby související s nájmem po dobu delší než [] měsíc.
4. Nájemní smlouvu lze ukončit kdykoli na základě dohody obou smluvních stran.

Čl. 12

Jístota

1.

[REDACTED]

2.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Čl. 13

Závěrečná ustanovení

1. **VZLÚ** je povinným subjektem 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.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem uveřejnění v registru smluv. **VZLÚ** se zavazuje tuto smlouvu bez zbytečného odkladu po jejím podpisu oběma smluvními stranami, zaslat správci registru smluv k uveřejnění.

3. Smlouva může být měněna a doplňována formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. V ostatních zde neupravených otázkách se vzájemná práva a povinnosti řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Ve věcech technických jednají za pronajímatele pověřeni pracovníci útvaru Vědeckotechnický park (útv. 2300).
6. [REDACTED]
7. Tato smlouva byla vyhotovena ve 2 výtiscích, z nichž 1 obdrží nájemce a 1 pronajímatel.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost smlouvy potvrzují níže svými podpisy.

V Praze dne 22.11.2015
Za pronajíma

V Praze dne 11. 12. 19