

Nájemní smlouva

uzavřená dle § 2201 a násl. z. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

I.

Smluvní strany

Ústav organické chemie a biochemie AV ČR, v. v. i.

se sídlem: Flemingovo nám. 2, 166 10 Praha 6

IČ: 61388963

DIČ: CZ61388963

zastoupený: RNDr. PHDr. Zdeňkem Hostomským, CSc., ředitelem
(jako pronajímatel)

a

IOCB TECH s.r.o.

IČ: 28934024

DIČ: CZ28934024

zastoupený: Prof. Ing. Martinem Fuskem, CSc. jednatelem
(jako nájemce)

se dohodly takto:

II.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 542 na pozemku parcely č. 638/1, obojí v katastrálním území Dejvice, zapsané na LV č. 8154, vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu. Nemovitost je umístěna v budově A na adrese Praha 6, Flemingovo náměstí 542/2 (dále jen „Nemovitost“).
2. Nájemce je společností s ručením omezeným stoprocentně vlastněnou pronajímatelem.

III.

Předmět a účel smlouvy

1. Předmětem smlouvy je užívání níže vymezené části nebytových prostor umístěných ve střední části Nemovitosti.
2. Nájemce pronajímá Nemovitost pro komerční účely, předmětem činnosti nájemce je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Účelem společnosti je zajištění využitelnosti duševního vlastnictví jediného společníka v oblasti výzkumu, vývoje a jeho využití k obchodním a průmyslovým účelům. Nájemce bude v pronajatých prostorech provádět pouze administrativní úkony.
3. Specifikace prostor: místnost č. A.4.04, kancelář o celkové rozloze 29,49 m², č. A.4.28 o rozloze 13,8 m² a č. A 4.27a o celkové rozloze 88,24 m². Z celkové rozlohy bude nájemce užívat 54,86 m² (dále jen „Předmět nájmu“).

Celková pronajímaná plocha Předmětu nájmu je 54,86 m².

Umístění Předmětu nájmu je vyznačeno v plánu, který je nedílnou součástí smlouvy a tvoří přílohu č. 1. Zaměstnanci nájemce budou dále přiměřeně využívat společné prostory, tj. sociální zařízení a chodby. Ostatní společné prostory zaměstnanci nájemce využívat nebudou.

4. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze v souladu s jeho stavebním určením a předmětem činnosti.

IV.

Doba užívání

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020 s tím, že nebude-li pronajímatel dané prostory potřebovat pro svou činnost, je možno dobu užívání prodloužit písemným dodatkem, nebo novou smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že uživatel hrubě poruší povinnosti vyplývající z této smlouvy. Za hrubé porušení se považuje, jestliže nájemce nebo osoby s ním spolupracující i přes písemné upozornění porušují pořádek a bezpečnostní či požární předpisy pro užívané prostory. V tomto případě končí smluvní vztah uplynutím 14 dnů od doručení oznámení o odstoupení.
3. Smlouvu lze ukončit také písemnou dohodou účastníků smlouvy.

V.

Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci Předmět nájmu za dohodnuté nájemné, které činí **400,00 Kč/m²/měsíc**, za pronajatou plochu a dále nájemné za vybavení, viz přehled tabulce níže. Nájemné je dle § 56a odst. 1 zákona o dani z přidané hodnoty od daně osvobozeno.
2. Celková výše nájemného od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

	Kč / rok bez DPH	DPH (%)	Kč / rok s DPH
Nájemné za plochu			,-
Nájemné za vybavení			-
Celkem za dobu užívání			329 536,-

3. Úhradu nájemného provede nájemce na účet pronajímatele vedený u [redacted] na základě faktury vystavené vždy k datu 31. prosince se splatností 21 dní.
4. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 31. prosinec.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou nebytové prostory ve stavu, v jakém se nacházejí.
2. Pronajímatel je povinen po dobu užívání prostor udržovat nemovitost včetně zabudovaných instalací a energetických systémů ve stavu, který nebude bránit užívání prostor dle sjednaného účelu.
3. Pronajímatel je povinen zajistit po celou dobu užívání nerušené užívání nebytových prostor a odpovídá za škody, které uživatelům vzniknou v důsledku porušení této povinnosti. Pronajímatel však neodpovídá za závady, které sám nezpůsobil, které nemají příčinu v nemovitosti, nebo nebylo v jeho silách je bez zbytečného odkladu odstranit. Pronajímatel prohlašuje, že objekt je pojištěn.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci po celou dobu užívání dodávku elektrické energie, vytápění užívaných prostor, dodávku teplé a studené vody, připojení na kanalizaci a odvoz komunálního odpadu.
5. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci po celou dobu užívání realizaci externích služeb v rozsahu, který si uživatel na svoje náklady sám zajistí s příslušnými

dodavateli služeb, např. telefony, internet, úklid apod., tj. služby mimo ty, uvedené v bodě 4. Čl. VI. této smlouvy, které zajišťuje pronajímatel.

6. Pronajímatel je oprávněn provádět v prostorách stavební a jiné rekonstrukční práce pouze po dohodě s nájemcem, a to tak, aby byl minimalizován zásah do činnosti nájemce. Nájemce je povinen takový zásah do svých práv z této smlouvy vyplývajících strpět, vyžadují-li to technické, ekonomické, organizační nebo jiné závažné důvody na straně pronajímatele.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět užívání k užívání třetí osobě. Nájemce není oprávněn nájem převést na jiného.
2. Nájemce je oprávněn provést na své náklady stavební, technologické a jiné změny vč. umístění přístrojů, popřípadě změny a doplňky výbavy a opravy, které považuje v rámci své činnosti za nezbytné, nevyžadují-li tyto změny žádné zásahy do statiky nemovitosti, nedotýkají se žádného vedení a zachovávají charakter předmětu užívání a nemovitosti, zejména její vnější podobu. Před provedením změn uvedených v tomto odstavci je uživatel povinen vyžádat si písemný souhlas pronajímatele, kterému musí být předloženy příslušné plány. Pronajímatel udělí svůj souhlas vždy, nevyplývají-li z požadovaných úprav žádná rizika. Souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu. Při skončení smluvního vztahu a vrácení předmětu užívání pronajímateli budou veškeré provedené úpravy vráceny nájemcem na jeho náklady do původního stavu, pokud se nedohodne jinak. Veškeré prováděné úpravy musí být v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy. Veškerá nebezpečí, rizika a náklady spojené s přípravou a provedením požadovaných změn a oprav nese nájemce. Nájemce je povinen obstarat veškerá vyžadovaná úřední povolení nezbytná pro realizaci požadovaných úprav. Po dokončení prací musí být pronajímateli předloženy revizní zprávy.
3. Úklid užívaných prostor zajišťuje nájemce na své náklady bez jakékoliv účasti pronajímatele.
4. Nájemce je povinen zajistit u svých zaměstnanců dodržování provozního řádu areálu, zejména zákazu kouření, zákazu požívání alkoholických nápojů a užívání omamných látek v areálu pronajímatele.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatých prostor pro kontrolu dodržování účelu smlouvy.
6. Při ukončení smluvního vztahu je nájemce povinen předat předmět užívání zásadně ke dni ukončení smluvního vztahu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k případným změnám odsouhlaseným poskytovatelem a obvyklému opotřebení. V případě, že nájemce nevyklidí předmět užívání do 14 dní od ukončení smluvního vztahu, je pronajímatel oprávněn předmět užívání vyklidit na náklady nájemce. Bude-li nucen vyklizení provádět pronajímatel, uhradí nájemce pronajímateli i veškeré náklady s tím spojené vč. skladovacích.
7. Nájemce je povinen dodržovat platná nařízení vztahující se k protipožární ochraně, ochraně životního prostředí a bezpečnosti práce. Případné škody a postihy související s nedodržením tohoto ustanovení jdou k tíži nájemce v plném rozsahu.

VIII.

Náklady na energie a služby spojené s užíváním a způsob jejich určení

1. Náklady na energie, vodné stočné a dalších služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou nájemci přefakturovány podle níže uvedených kritérií:

- Elektrická energie: Kvalifikovaným odhadem na základě soupisu spotřebičů, doby jejich předpokládaného provozu a informativního měření. Cena za jednotku se určí jako průměrné náklady fakturované dodavatelem za příslušné období.
 - Teplo: V poměru užívaných ploch^{*)} k nákladům spojeným s vytápěním areálu.
 - Vodné a stočné: Podle Přílohy č. 12 k vyhlášce 428/2001 Sb., odstavec II. 9., 16m³/rok.
 - Ostraha: V poměru užívaných ploch^{*)} k nákladům na ostrahu.
 - Použití a úklid sociálních zařízení: V poměru přepočteného počtu pracovníků^{*)} k nákladům spojeným s úklidem a nákladům na hygienické potřeby.
 - Komunální odpady: V poměru přepočteného počtu pracovníků^{*)} k nákladům na odvoz komunálního odpadu.
2. Úhradu nákladů za energie a služby provede nájemce na účet pronajímatele vedený [redacted] na základě faktury vystavené k datu 31. prosince se splatností 21 dní.
 3. Pronajímatel je povinen nájemci na základě jeho žádosti doložit náklady na energie a služby.

IX. Ostatní ujednání

1. Vybavení užívaných prostor hasicími přístroji v počtu a složení odpovídajícím způsobu použití místností si zajišťuje a hradí nájemce.
2. Nájemce je původcem veškerého odpadu, který produkuje a je povinen s ním nakládat v souladu s platnými právními předpisy. Případné škody a postihy související s nedodržením tohoto ustanovení jdou k tíži nájemce v plném rozsahu.

X. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly a s jejím obsahem souhlasí.
2. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží dva a jeden je určen pro potřeby zřizovatele pronajímatele.
3. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků.
4. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude Pronajímatelem uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“), ve znění pozdějších předpisů.
5. Přílohou je plán umístění pronajímaných nebytových prostor.
6. Tato smlouva upravuje práva a povinnosti účastníků smlouvy s účinností od 1. ledna 2020.

V Praze dne 14.2.2020

Pronajímatel

[redacted signature]

Nájem

[redacted signature]

Přílohy: Plánek pronajímaných prostor

Poznámka: K uzavření smlouvy byl vydán předchozí souhlas Dozorčí radou ÚOCHB AV ČR, v.v.i. dne