



NÁJEMNÍ SMLOUVA

mezi

Ústavem experimentální medicíny AV ČR, v.v.i.

jako pronajímatelem

a

Smart Brain s.r.o.

jako nájemcem

Ústav experimentální medicíny AV ČR, v.v.i., se sídlem Praha 4, Krč, Vídeňská 1083, PSČ: 142 20, IČ: 68378041, zapsaná v Rejstříku veřejných výzkumných institucí u Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy, zastoupena Ing. Miroslavou Anděrovou, CSc., ředitelkou

dále jen „**Pronajímatel**“ na straně jedné

a

Smart Brain s.r.o., se sídlem Vídeňská 1083, Krč, Praha 4 PSČ: 142 20, IČ: 24178781, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 185997, zastoupena, Mgr. Karlem Komárkem, jednatelem společnosti.

dále jen „**Nájemce**“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), zákona č. 341/2005 Sb. o veřejných výzkumných institucích a Směrnice AR AV ČR č. 4/2008 Schvalování úkonů pracovišť při nakládání s majetkem a majetkovými právy tuto

nájemní smlouvu

(dále jen „**Smlouva**“)

Článek I Předmět Smlouvy

Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu blíže specifikovaný v článku II této Smlouvy a závazek Nájemce platit Pronajímateli za užívání tohoto předmětu nájmu nájemné sjednané v čl. V této Smlouvy.

Článek II Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy s nebytovými prostory bez čp. na parcele č. 804/68, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 4121.
2. Pronajímatel na základě této Smlouvy přenechává Nájemci do užívání za nájemné uvedené v článku V této Smlouvy a Nájemce si od Pronajímatele za nájemné uvedené v článku V této Smlouvy najímá níže uvedené prostory v Objektu:
 - prostory umístěné v 2. nadzemním podlaží Objektu, které budou v užívání Nájemce, kancelář 2.17a o celkové rozloze 29,8 m² a kancelář 2.17b o celkové rozloze 4,36 m² (dále rovněž „**Prostory**“ nebo „**Předmět nájmu**“).

1. Prostory nejsou vybaveny vnitřním vybavením.

2. Nájemci je umožněno uvést Prostory v Objektu jako sídlo společnosti v zápisu v Obchodním rejstříku.
3. Nájemce je oprávněn užívat po dobu trvání nájmu dle této Smlouvy parkoviště nacházející se na Pozemku, aniž by však Pronajímatel zaručoval Nájemci volnou kapacitu pro parkování.
4. Nájemce je dále oprávněn spolu s Předmětem nájmu užívat společné prostory v 2. nadzemním podlaží Objektu, které budou ve společném užívání Nájemce s ostatními uživateli Objektu (dále jen **Společné prostory**“).

Článek III Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci Prostory k užívání za účelem provozování podnikatelské činnosti zapsané v obchodním rejstříku ke dni podpisu této Smlouvy, kterou je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor „Ostatní výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd“. Výpis z obchodního rejstříku Nájemce tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. V případě rozšíření činnosti Nájemce na jiné obory je Nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas Pronajímatele, jinak není oprávněn danou činnost v Prostorách provozovat.
2. K jiným účelům než účelu nájmu specifikovanému výše v odst. 2 tohoto článku není Nájemce oprávněn Předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat.

Článek IV Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou - do 31.12.2025 (dále jen „**Doba nájmu**“).

Článek V Nájemné, úhrada za služby a způsob jejich úhrady

1. Smluvní strany sjednávají nájemné ve výši:
 - 15 000,- Kč měsíčně za užívání Předmětu nájmu;(dále jen společně „**nájemné**“).
2. V nájemném je zahrnuta náhrada za užívání Společných prostor.
3. V nájemném není zahrnuta úhrada služeb za dodávku elektrické energie, tepla, vody, stočné, odvoz odpadu, a servis výtahů. Tyto budou nájemci účtovány poměrně dle plochy Předmětu nájmu k celkové ploše prostor v Objektu. Nájemce bude společně s nájemným hradit

Pronajímateli zálohu na tyto služby ve výši 1.500,- Kč měsíčně. Zálohy budou vyúčtovány vždy jednou ročně poté, co Pronajímatel obdrží vyúčtování služeb od dodavatelů médií. Jedná se o zálohu na úhradu výdajů za energie zaplacených za jinou osobu.

4. Nájemce bere na vědomí, že je povinen zajistit na své náklady úklid Prostor.
5. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné vždy k 20. dni v měsíci, za který jsou placeny. Pronajímatel je povinen zasílat Nájemci fakturu (daňový doklad) na nájemné alespoň 14 dnů před datem splatnosti s náležitostmi podle obecně závazných právních předpisů.
6. K nájemnému bude připočtena DPH ve výši stanovené právními předpisy.

Článek VI

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel při uzavření této Smlouvy předá Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání za účelem blíže specifikovanému v čl. III. této Smlouvy. O předání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž budou uvedeny veškeré případné vady Předmětu nájmu.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu nájmu blíže specifikovanému v čl. III této Smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je podle svého stavebně technického provedení vhodný k účelu nájmu stanovenému touto Smlouvou.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci užívání Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou a nerušený výkon práv Nájemce podle této Smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Předmětu nájmu. Pronajímatel nebo jím zmocněný zástupce je oprávněn se vstupem do Předmětu nájmu přesvědčit, že Nájemce dodržuje povinnosti vyplývající pro něj z této Smlouvy, zejména že je zachován účel nájmu dle čl. III této Smlouvy. Kontrolu může Pronajímatel provádět po předchozím oznámení Nájemci doručeném alespoň dva pracovní dny předem. Kontrola bude provedena v pracovní den v době od 9 do 17 hod. Kontrola nesmí omezit ani ohrozit pracovní procesy Nájemce, které v Předmětu nájmu probíhají.
6. Pronajímatel je oprávněn provádět jakékoli stavební či jiné úpravy na Předmětu nájmu nebo na Objektu pouze za předpokladu, že tyto úpravy neomezí užívání Předmětu nájmu Nájemcem k účelu uvedenému v čl. III. této Smlouvy. To neplatí, pokud Nájemce s provedením takové úpravy vysloví svůj souhlas. V případě nutnosti provedení stavebních či jiných úprav zejména za účelem odvrácení hrozících škod na Předmětu nájmu či Objektu, odstranění již vzniklých havárií či provedení potřebné údržby Objektu je Nájemce povinen provedení takových úprav strpět. Pronajímatel musí úpravy dle předchozí věty, které neslouží k odvrácení hrozících škod, Nájemci sdělit písemně alespoň ve lhůtě 2 měsíců před jejich plánovaným započatím. Současně musí Pronajímatel Nájemci písemně sdělit účel úprav, předpokládaný počet dnů, po které budou úpravy probíhat, časový harmonogram úprav a jejich předpokládaný dopad na Nájemce.
7. V případě, že v důsledku provádění úprav dle odst. 6 tohoto článku Smlouvy dojde k úplné či částečné nemožnosti užívat Předmět nájmu, má Nájemce právo na přiměřenou slevu na nájemném.

Článek VII

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se současným stavem Předmětu nájmu. Nájemce dále potvrzuje, že Předmět nájmu je pro účel nájmu stanovený touto Smlouvou vhodný. Nájemce bere na vědomí, že není oprávněn měnit způsob využití jednotlivých místností v Prostorách a je povinen zachovat stav využití, jaký je ke dni podpisu Smlouvy.
2. Nájemce není oprávněn zcela ani zčásti přenechat Předmět nájmu k bezúplatnému užívání nebo do nájmu třetím osobám.
3. Škody vzniklé na Předmětu nájmu, které je povinen odstranit Pronajímatel, je Nájemce povinen neprodleně oznámit Pronajímateli. Nájemce odpovídá za škody způsobené opožděným oznámením takovýchto škod. V případě nebezpečí z prodlení je Nájemce sám povinen učinit nezbytná opatření k tomu, aby ochránil majetek Pronajímatele před vznikem škody.
4. V případě, že dojde ke vzniku škody na Předmětu nájmu, za něž bude odpovídat Nájemce, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli škodu bezodkladně, nejpozději do 60 dnů od vzniku škody.
5. Nájemce se zavazuje na své náklady udržovat v řádném stavu Předmět nájmu, zajistit na své náklady veškerou údržbu a opravy Předmětu nájmu. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany konstatují, že za řádný stav Předmětu nájmu považují stav, v jakém se Předmět nájmu nachází v době podpisu Smlouvy.
6. Nájemce odpovídá za škody způsobené porušením jeho povinností dle této Smlouvy. Nájemce odpovídá v plném rozsahu i za škody způsobené jeho zaměstnanci, návštěvníky, zákazníky či jakýmkoli jinými osobami, kterým umožnil přístup do Objektu.
7. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat v souladu s veškerými obecně závaznými právními předpisy České republiky (zejména předpisy požárními, hygienickými a na ochranu životního prostředí), včetně právních předpisů, jimž podléhá provoz budovy Lb, resp. užívání Objektu pro účel blíže specifikovaný v čl. III této Smlouvy. Nájemce prohlašuje, že se se všemi těmito předpisy důkladně seznámil před podpisem Smlouvy.
8. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, vylepšení, vestavby nebo instalace technických zařízení (dále jen „**Stavební úpravy**“) v Předmětu nájmu, aniž by si v každém jednotlivém případě vyžádal předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že souhlasu Pronajímatele musí pod sankcí neplatnosti předcházet souhlas dozorčí rady Pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že nebude-li v konkrétním případě dohodnuto jinak, nemá nárok na náhradu vynaložených nákladů na Stavební úpravy, ani na náhradu za jakékoli zhodnocení Předmětu nájmu při skončení nájmu.

Článek VIII

Prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel tímto prohlašuje a zaručuje Nájemci, že má veškerá potřebná oprávnění a plné právo tuto Smlouvu uzavřít a že jejím uzavřením neporuší jakoukoli právní povinnost bez ohledu na titul, z něhož vyplývá (právní předpis, rozhodnutí orgánu veřejné správy, smluvní povinnost, povinnost vyplývající z jeho zřizovací listiny apod.), že veškeré podmínky stanovené v jeho zřizovací listině, jakož i v právních předpisech pro platné uzavření této Smlouvy byly splněny a že byla opatřena veškerá nezbytná schválení či souhlasy v rámci Pronajímatele a dále schválení či souhlasy ze strany orgánů státní správy či jiná schválení či souhlasy vyžadovaná z důvodů na straně Pronajímatele na základě právních předpisů a byly provedeny všechny úkony ke schválení a platnému uzavření této Smlouvy.
2. Nájemce tímto prohlašuje a zaručuje Pronajímateli, že má veškerá potřebná oprávnění a plné právo tuto Smlouvu uzavřít a vykonávat v Předmětu nájmu činnost v souladu s účelem Smlouvy dle čl. III. a že uzavřením Smlouvy neporuší jakoukoli právní povinnost bez ohledu na titul, z něhož vyplývá (právní předpis, rozhodnutí orgánu veřejné správy, smluvní povinnost, povinnost vyplývající ze zakladatelských dokumentů apod.) a že veškeré podmínky stanovené ve společenstevních dokumentech Nájemce, jakož i v právních předpisech pro platné uzavření této Smlouvy byly splněny a že byla opatřena veškerá nezbytná schválení či souhlasy v rámci Nájemce a dále schválení či souhlasy ze strany orgánů státní správy či jiná schválení či souhlasy vyžadovaná z důvodů na straně Nájemce na základě právních předpisů a byly provedeny všechny úkony ke schválení a platnému uzavření této Smlouvy a provádění činnosti Nájemce v souladu s účelem Smlouvy dle čl. III. Smlouvy.

Článek IX **Ukončení Smlouvy**

1. Nájem zaniká uplynutím Doby nájmu.
2. Smlouva může být před uplynutím Doby nájmu ukončena na základě písemné dohody smluvních stran.
3. Nájemce může tuto Smlouvu písemně vypovědět i před uplynutím ujednané doby z následujících důvodů:
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž účelu jsou Prostory určeny,
 - b) přestanou-li být Prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k níž jsou určeny, nebo
 - c) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci.
4. Pronajímatel může tuto Smlouvu písemně vypovědět i před uplynutím ujednané doby z následujících důvodů:
 - (a) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že je v prodlení s platbou nájemného nebo úhrad za služby po dobu delší než dva měsíce, nebo užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem stanoveným touto Smlouvou nebo hrubě narušuje klid a pořád v Objektu; nebo

- (b) má-li být Objekt odstraněn nebo přestavován tak, že to brání dalšímu využití Prostor a Pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že v době uzavření Smlouvy mu potřeba odstranění Objektu ani jeho přestavby není známa.
5. Výpovědní doba činí dva měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Uplynutím výpovědní doby nájem zaniká.
6. V případě, že Nájemce nejpozději jeden měsíc před uplynutím Doby nájmu požádá Pronajímatele o prodloužení doby nájmu, zavazují se smluvní strany jednat o podmínkách prodloužení nájmu na období dalších 2 let. Pokud se smluvní strany shodnou na podmínkách nájmu na další období, uzavřou dodatek ke Smlouvě, kterým budou stanoveny podmínky nájmu na období dalších 2 let.

Článek X

Vrácení Předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen nejpozději v poslední den trvání Doby nájmu podle této Smlouvy vyklidit z Předmětu nájmu veškeré své věci a v téže lhůtě vrátit Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v jakém Předmět nájmu převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. O vrácení Předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán písemný protokol.
3. V případě, že Nájemce Předmět nájmu nevyklidí při skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu, vyklidit jej a věci Nájemce nacházející se v Předmětu nájmu uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce, k čemuž Pronajímatele tímto Nájemce zmocňuje.

Článek XI

Závěrečná ustanovení

1. V záležitostech neupravených touto Smlouvou se práva a povinnosti stran řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.
2. Nestanoví-li tato Smlouva v konkrétním případě jinak, budou veškeré souhlasy, oznámení a jiná sdělení požadovaná touto Smlouvou nebo se jí týkající vyhotoveny písemně a doručeny osobně proti podpisu nebo doporučenou poštou nebo kurýrní službou s předem zaplacenými poplatky na adresy smluvních stran uvedené níže k rukám statutárního orgánu nebo níže uvedeného zástupce druhé smluvní strany, pokud není stanoveno jinak. Při doručování poštou se za den doručení písemnosti smluvní straně považuje třetí den po odeslání písemnosti na níže uvedenou adresu pro doručování, a to i v případě, že adresát zásilku z jakéhokoli důvodu nepřevzal či její převzetí odepřel. V případě osobního doručení nebo doručení kurýrní službou se písemnost považuje za doručenu smluvní straně v den jejího fyzického převzetí.

Oznámení určená Pronajímateli:

Adresa pro doručování: Praha 4, Krč, Vídeňská 1083, PSČ: 142 20,

Zástupce: Ing. Miroslava Anděrová, CSc.

Oznámení určená Nájemci:

Adresa pro doručování: Vídeňská 1083, Praha 4, Krč, PSČ: 142 20

Zástupce: Mgr. Karel Komárek

3. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna měnit shora uvedené kontaktní údaje pro doručování bez nutnosti změny této Smlouvy dodatkem, je však povinna takovou změnu oznámit druhé smluvní straně nejpozději do 7 dnů od změny adresy pro doručování či zástupce pro doručování. Změna kontaktních údajů je vůči druhé smluvní straně účinná dnem doručení oznámení o změně kontaktních údajů druhé smluvní straně.
4. Jakékoliv změny či doplnění této Smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných po sobě jdoucích číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
5. Pokud některé ustanovení této Smlouvy bude nebo se stane v jakémkoli ohledu neplatným, nicotným či nevymahatelným, platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy tím nebude nijak dotčena.
6. Nedílnou součástí Smlouvy jsou tyto přílohy:

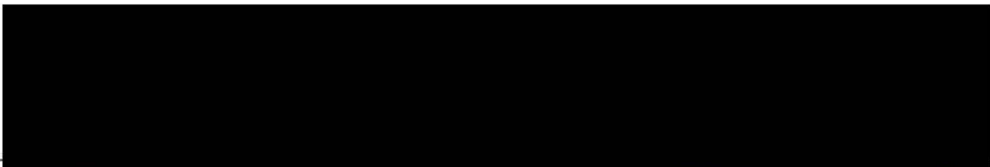
Příloha č. 1 – Výpis z Obchodního rejstříku Nájemce

7. Tato Smlouva byla vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopise.
8. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti okamžikem jejího zveřejnění v registru smluv pronajímatelem v souladu s ustanovením § 6 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
9. Výslovně se též konstatuje, že tato Smlouva vznikla v návaznosti na předchozí jednání a dohodu o jejích podmínkách, že se tedy nejedná o smlouvu uzavřenou adhezním způsobem a že smluvní strany měly možnost při jejím sjednávání získat kvalifikovanou právní pomoc.
10. Smluvní strany vylučují aplikaci následujících ustanovení na smluvní vztah založený touto Smlouvou: § 1765, § 1766, § 2212 odst. 3, § 2219 odst. 2, § 2253, § 2287, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku.
11. Smluvní strany tímto prohlašují, že mezi sebou nemají zavedeny žádné obchodní zvyklosti a v souladu s ust. § 558 odst. 2 občanského zákoníku vylučují použití jakýchkoliv obchodních zvyklostí na smluvní vztah založený touto Smlouvou.
12. Tato Smlouva nahrazuje veškeré předchozí dohody stran o předmětu této Smlouvy, včetně ústních dohod.
13. Práva a povinnosti dle této Smlouvy nemohou být převedena ani postoupena bez předchozího písemného souhlasu smluvních stran.

14. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli a že byla uzavřena bez jakéhokoliv nátlaku či tísně, žádné ustanovení této Smlouvy se nepříčí dobrým mravům, postavení smluvních stran není nijak zhoršeno a žádné plnění na základě této Smlouvy nepovažují za nemožné, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Praze dne 26. 02. 2020 2020

V Praze dne 25. 2 2020


Ustav experimentální medicíny AV ČR, v.v.i
Ing. Miroslava Anděrová, CSc.
(Pronajímatel)

Smart Brain s.r.o.
Mgr. Karel Komárek
(Nájemce)

