

Wolfram s.r.o. IČ: 28089570,
se sídlem Na Chalupy 352, 370 06 České Budějovice Srubec
zastoupena [REDACTED]

jako pronajímatel

a

Ředitelství silnic a dálnic ČR, IČ: 65993390,
se sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4
zastoupené [REDACTED]
jako nájemce

uzavřeli tuto

Nájemní smlouvu

I.

Obecná ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 15/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3760 m²- dále též jako „pozemek“, jehož součástí je stavba č. p. 112 – víceúčelová stavba - dále též jako „Budova“, v části obce Libníč, tak jak je zapsáno na LV č. 231 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, v katastrálním území Libníč, obec Libníč.

Pronajímatel ve shora uvedené budově vyčlenil nebytové prostory se zázemím o výměře 1. NP (23,1 m² vchod se zádveřím a schodištěm) a 2. NP (83,9 m²), dále technické zázemí pro DDÚ o výměře 39,3 m² v 1. NP, dále sklad č. 1 o výměře 278 m² a sklad č. 2 o výměře 159 m², jako předmět nájmu, a tak jak je schematicky vyznačeno na plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy a je označen jako Příloha č. 1. Tyto vyznačené prostory se dále společně nazývají též jako „Předmět nájmu“.

II.

Doba nájmu

Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. 4. 2020.

III.

Nájemné, služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemné Předmět nájmu činí 40.000,- Kč měsíčně, přičemž nájemné je splatné vždy do 10. dne běžného měsíce, za který je nájemné hrazeno, na účet pronajímatele, počínaje dnem vzniku nájmu.

2. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno. Služby, které nejsou součástí nájemného, které zabezpečuje pronajímatel:

- a) dodávky elektrické energie (měřeny podružnými elektroměry)
- b) teplo (měřeno vzorcem dle $90\text{kWh/m}^2 - \text{rok}$)
- c) vodné a stočené (měřeno podružnými vodoměry)

Záloha na výše uvedené služby činí částku ve výši 35.000,- Kč ročně, přičemž záloha je splatná vždy k 15. 1. příslušného roku, když pro rok 2020 bude tato záloha uhrazena společně s prvním nájmem do 15. 4. 2020.

Stav elektroměru činí ke dni 31. 3. 2020.....

Stav vodoměru činí ke dni 31. 3. 2020.....

3. Nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen hradit dle výše uvedeného na účet pronajímatele č. ú. [REDACTED]

4. Skutečné náklady za ceny elektrickou energii, teplo a vodné a stočné vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31. 3. příslušného roku a ve lhůtě jednoho měsíce bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

5. Služby, které si bude nájemce zabezpečovat samostatně na své náklady, samostatnou smlouvou s dodavatelem služeb jsou:

- Telekomunikační služby
- Úklid Předmětu nájmu
- Likvidace a odvoz odpadu

6. K nájemnému a platbě za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn nájemci připočítávat DPH ve výši stanovené právními předpisy platnými v době uskutečnění zdanitelného plnění v případě, že poskytované plnění bude podléhat DPH. V případě, že dojde ke změně právních předpisů na úseku DPH, je oprávněn pronajímatel změnit výši nájemného dle platných právních předpisů o DPH. Takovéto nájemné navýšené o DPH je pak nájemce povinen pronajímateli uhradit.

7. Pronajímatel je oprávněn nájemné uvedené v tomto článku odst. 1 za trvání nájmu jednostranně zvýšit a to takto:

Pronajímatel je oprávněn vždy s účinností od 1. 1. příslušného roku, počínaje rokem 2021, jednostranně zvýšit nájemné a to o částku rovnající se roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášené Českým statistickým úřadem. V případě, že se tak pronajímatel rozhodne, je oprávněn odeslat nájemci jednostranný přípis o zvýšení nájmu písemně. Zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. března příslušného roku, jinak toto právo pronajímateli pro příslušný rok zaniká.

IV. Skončení nájmu

1. Tato smlouva končí:

a) odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele pro tyto případy:

- nájemce bez souhlasu pronajímatele: podnajme Předmět nájmu či postoupí práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě
- nájemce i přes písemnou výzvu bude porušovat ust. V. odst. 1 (provozování neschváleného účelu nájmu v Předmětu nájmu)
- nájemce bude v prodlení s úhradou peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou po dobu delší než 1 měsíc, v částce přesahující výši jednoho měsíčního nájemného.

Odstoupení je účinné dnem doručení písemného projevu vůle pronajímatele nájemci.

Odstoupením od smlouvy ze strany nájemce pro případy, kdy pronajímatel poruší povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy:

- nebude udržovat na svůj náklad předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání
- nebude zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno.

Odstoupení je účinné dnem doručení písemného projevu vůle nájemce pronajímateli.

b) Výpovědí a to i bez udání důvodu, kteroukoliv ze smluvních stran.

c) Dalšími způsoby uvedenými v zákoně.

2. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď smlouvy doručena druhé smluvní straně. Výpověď se pro účely této smlouvy má za doručenou 10. dnem po předání jeho písemného vyhotovení k poštovnímu doručení ve formě doporučené zásilky, pokud k jeho faktickému doručení nedojede dříve. Doručovacími adresami jsou adresy stran, uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud si strany písemně nesdělí adresy jiné.

3. Nájemce je povinen vrátit pronajímateli Předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Za tímto účelem je nájemce povinen zabezpečit vyklizení Předmětu nájmu. O vrácení Předmětu nájmu pronajímateli bude mezi smluvními stranami v poslední den nájmu sepsán protokol, který bude zejména obsahovat popis stavu Předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Předmět nájmu je vrácen pronajímateli dnem, kdy jej pronajímatel na základě písemného protokolu výslovně převezme. Pokud vyklizený předmět nájmu pronajímatel bezdůvodně nepřevzme, má se za to, že byl předmět nájmu vrácen.

4. Nájemce je povinen vrátit Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

V. Účel nájmu

1. Nájemce má právo používat Předmět nájmu v plném rozsahu pro výkon činnosti nájemce jako nebytové prostor včetně technického a sociálního zázemí nebytových prostor a jako skladovací prostory (sklady pro umístění drobného pracovního náradí, příslušenství k zajištění DIO a mechanizace).
2. Změna dohodnutého účelu Předmětu nájmu včetně rozsahu druhu skladovaných věcí může být provedena pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou dodatku k této smlouvě. V případě porušení dohody o druhu skladovaných věcí bude toto považováno za užívání nebytových prostor v podstatném rozporu se smlouvou. Tím je dán důvod pro podání okamžitého odstoupení od této smlouvy ze strany pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl Předmět nájmu přenechán do pronájmu.

VI. Stavební úpravy

1. Stavební úpravy v Předmětu nájmu lze provádět jen na základě písemného souhlasu pronajímatele a to na vlastní náklady nájemce. Po skončení doby nájmu je nájemce povinen stavební úpravy odstranit a uvést Předmět nájmu do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Pokud nedojde k uzavření dohody, či k odstranění stavebních úprav a jiných instalací na Předmětu nájmu včetně uvedení Předmětu nájmu do původního stavu, stávají se tyto investice dnem skončení nájmu bezplatně a bez nároku na jakoukoliv náhradu majetkem pronajímatele. Tím není vyloučeno právo nájemce sjednat dohodou se třetí stranou (případným novým nájemcem Předmětu nájmu) o převzetí těchto stavebních úprav (investic), tato dohoda však vyžaduje souhlas pronajímatele.

VII. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn postoupit práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě.
2. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
3. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem Předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu způsobem stanoveným v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu.
5. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv po předchozím písemném upozornění doručeném nájemci ve lhůtě tři pracovní dny předem za přítomnosti zástupce nájemce, vstoupit do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Kontrola může být provedena pouze v pracovní dny, mezi 8:00 hod. do 18:00 hod. Nájemce je

povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu. Při mimořádných událostech, jako jsou havárie technologií, povodně, požáry či jiné mimořádné události je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ihned bez předchozího upozornění.

6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.

7. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu. Nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale i za jednání třetích osob, tj. osob, jímž umožnil přístup k/do předmětu nájmu.

8. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, nebo dalších rozvodů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

9. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů v budově, v níž se nachází předmět nájmu, jakož i v předmětných nebytových prostorech. U všech přenosných elektrických zařízení, která jsou ve vlastnictví či v užívání nájemce a která budou umístěna na či v předmětu nájmu, zajišťuje nájemce revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem. Kopie platné revizní zprávy o přenosných zařízeních nájemce předá pronajímateli do 3 dnů od provedení revize, nejpozději však vždy k 1. 9. běžného roku.

10. Nájemce je povinen na své náklady provádět revize elektrických spotřebičů a to v souladu s obecně závaznými předpisy a technickými normami.

11. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu skladovat nebezpečné věci.

12. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu zákon č. 185/2001 Sb., O odpadech, v platném znění.

13. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu.

14. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.

15. Nájemce zodpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci svých zaměstnanců a za škody jim vzniklé při plnění pracovních úkolů nebo v přímé souvislosti s nimi, taktéž za bezpečnost a ochranu zdraví třetích osob ve spojení s ním jsoucích.

16. Nájemce je povinen dodržovat v rámci své celkové činnosti platné právní předpisy k zajištění požární ochrany. Jedná se zejména o zákon ČNR č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, včetně příslušných prováděcích předpisů, vyhlášek a nařízení. Pronajímatel si vyhrazuje právo, prostřednictvím pověřené osoby, provádět namátkové kontroly dodržování povinností na úseku požární ochrany v těchto pronajatých prostorách. Pokud tato kontrola zjistí nedostatky, je povinností nájemce tyto nedostatky neprodleně odstranit, a to nejpozději v termínu, který určí pověřená osoba provádějící namátkovou kontrolu. V této souvislosti má pronajímatel právo vstupovat do předmětu nájmu za účelem provádění kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce je povinen poskytnout mu součinnost. Pokud nebude ze strany nájemce součinnost poskytnuta, je oprávněn pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu sám prostřednictvím uložených rezervních klíčů uložených u správce areálu.

17. Pro případ vzniku mimořádných událostí (požár, havárie apod.), je nájemce povinen uložit jednu kompletní sadu klíčů od všech pronajatých prostor v zapečetěné obálce u pronajímatele. Na obálku vyznačí, které osoby nájemce a za jakých okolností mohou tuto obálku použít.

18. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou činnost, nebo změnit podmínky či způsob jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.

19. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na budově a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel však vylučuje odpovědnost za škodu na věcech

vnesených či umístěných v předmětu nájmu, které nejsou součástí budovy.

VIII. Sankce

1. V případě, že nájemce předmět nájmu nebo kteroukoliv jeho část nevrátí řádně a včas při skončení nájmu pronajímateli, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením Předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná do jednoho měsíce ode dne, kdy pronajímatel uplatní u nájemce právo na její zaplacení.

2. V případě, že nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele poruší tyto povinnosti sjednané ve smlouvě:

- odmítne vpustit pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly a/i/nebo,
- bude užívat předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou
- podnajme předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele,

je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den trvání porušení kterékoliv ze sjednaných povinností. Smluvní pokuta je splatná do jednoho měsíce ode dne, kdy pronajímatel uplatní u nájemce právo na její zaplacení.

3. Pro případ prodlení nájemce s úhradou jakéhokoliv peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou, vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce je pak povinen na výzvu pronajímatele takovou uplatněnou smluvní pokutu pronajímateli uhradit. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

4. V případě, že pronajímatel poruší povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy:

- nebude udržovat na svůj náklad předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání
- nebude zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno,

je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den trvání porušení kterékoliv ze sjednaných povinností. Smluvní pokuta je splatná do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce uplatní u pronajímatele právo na její zaplacení.

5. V případě, že pronajímatel vstoupí do předmětu za účelem kontroly bez přítomnosti zástupce nájemce či mimo ujednanou dobu kontroly, je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každé takové porušení. Smluvní pokuta je splatná do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce uplatní u pronajímatele právo na její zaplacení.

6. Smluvní pokuty jsou splatné do jednoho měsíce ode dne, kdy oprávněná smluvní strana uplatní u povinné smluvní strany nárok na její zaplacení.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, řádně, jasně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

2. Jakékoliv změny a úpravy této smlouvy mohou být ve smyslu ust. § 564 NOZ prováděny pouze písemnou formou na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného

pronajímatelem a nájemcem. Smluvní strany po dohodě vylučují, aby jakékoliv změny či dodatky této smlouvy byly činěny jinou než písemnou formou.

3. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží dva výtisky. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků a účinnosti dnem 1. 4. 2020. Pronajímatel bere na vědomí, že nájemce je subjektem, jenž má zákonnou povinnost uveřejňovat smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. v registru smluv vedeném pro tyto účely Ministerstvem vnitra. Pronajímatel souhlasí se zveřejněním této smlouvy v případě, kdy nájemce ponese v souladu s uvedeným zákonem povinnost uveřejnění, a to v rozsahu a způsobem z uvedeného zákona vyplývajícím. Nájemce zajistí zveřejnění smlouvy v registru smluv nejpozději do **31. 3. 2020**.

Srubeč dne 24. 3. 2020

V Praze dne 31. 03. 2020



.....



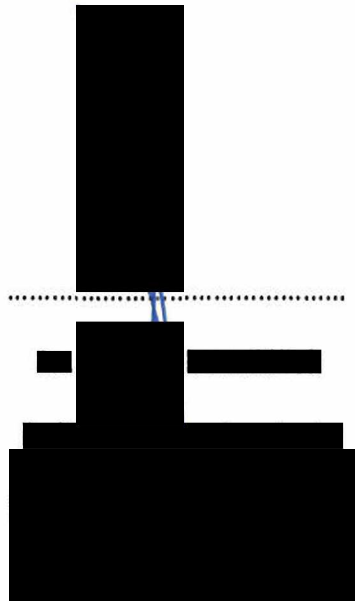
WOLFRAM

s.r.o.

Na Chalupy 352

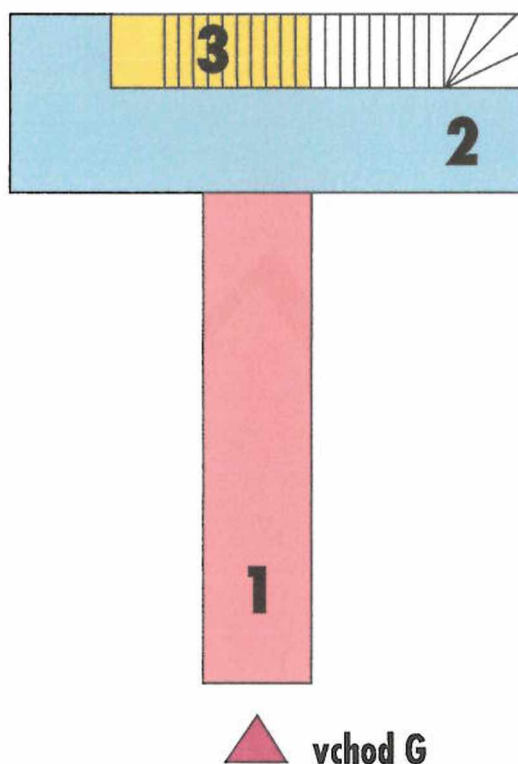
370 06 České Budějovice

IČ: 280 89 570, DIČ: CZ28089570



Příloha :

schéma předmětu nájmu s výměrou



Legenda:

1 - zádveří	9,7 m ²
2 - chodba	10,7 m ²
3 - sklad pod schodištěm	2,7 m ²

Celkem 23,1 m²



WOLFRAM

s.r.o.

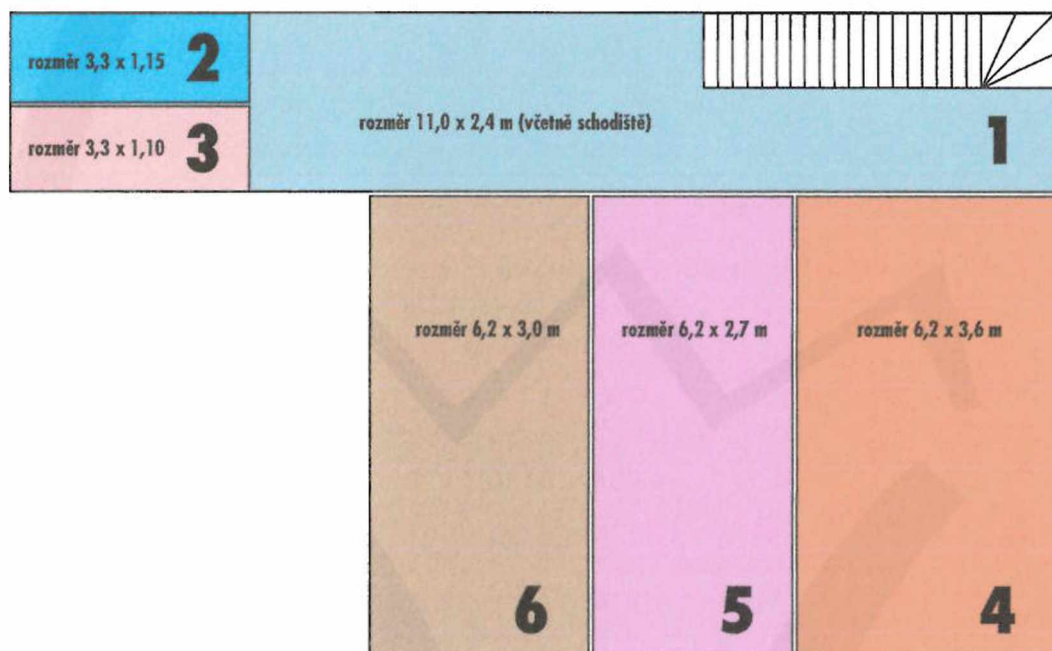
Na Chalupy 352

370 06 České Budějovice

IČ: 280 89 570, DIČ: CZ28089570

Kancelářské prostory - objekt G

2. NP

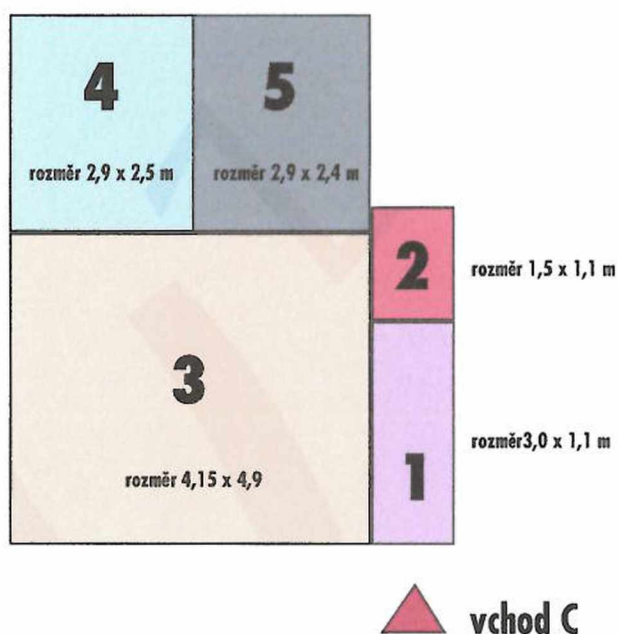


Legenda:

1 - chodba	18,9 m ²
2 - WC s předsíňkou	3,8 m ²
3 - WC s předsíňkou	3,6 m ²
4 - kancelář č. 1	22,3 m ²
5 - kancelář č. 2	16,7 m ²
6 - kancelář č. 3	18,6 m ²

Celkem

83,9 m²



Legenda:

1 - zádveří	3,3 m ²
2 - sklad.....	1,6 m ²
3 - místnost č. 1.....	20,3 m ²
4 - místnost č. 2	7,2 m ²
5 - WC, zázemí a sprcha.....	6,9 m ²

Celkem 39,3 m²

Sklady - objekt č. 1 a č. 2

1. NP

Sklad č. 1 - 24,2 x 11,5 m = 278 m²

Sklad č. 2 - 13.8 x 11,5 m = 159 m²