

Nájemní smlouva – nájem nebytových prostor

Pronajímatel: **PMVP, spol. s r.o.**
IČ 43870864
sídlo Praha 4, Kloboučnická 24
sp. zn. C 5403 vedená u Městského soudu v Praze

a

Nájemce: **Státní ústav radiální ochrany, v. v. i.**
IČ 86652052
sídlo Bartoškova 1450/28, 140 00 Praha 4

dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, uzavírají tuto smlouvu:

I. Úvodní ustanovení a Předmět nájmu

I.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výhradním vlastníkem domu č.p. 1435 na parcele 440/3, katastrální území Nusle, obec Praha, na adrese Kloboučnická 24, Praha 4 – Nusle. Vlastnické právo Pronajímatele je zapsáno na listu vlastnictví číslo 1194 u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

I.2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou:

a) nebytové prostory v přízemí nemovitosti uvedené v ustanovení 1.o velikosti plochy 81,07 m², včetně strukturované kabeláže;
(dále jen „Předmět nájmu“). Bližší specifikace Předmětu nájmu je uvedena v příloze této smlouvy.

I.3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat Předmět nájmu do nájmu Nájemci a že neexistují právní ani faktické překážky, které by tomuto bránily.

II. Předmět smlouvy

II.1. Touto smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné.

II.2. Účelem nájmu dle této smlouvy je provozování nepodnikatelských činností Nájemce, zejména výzkumu v rozsahu dle výpisu z rejstříku veřejných výzkumných institucí Nájemce. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě, přiměřeně jeho povaze a určení.

III. Nájemné a platby spojené s nájmem

III.1. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši **20.267,50 Kč bez DPH měsíčně**. DPH bude účtována vždy v zákonné výši s tím, že ke dni uzavření této smlouvy výše DPH činí 21%, nájemné včetně DPH tedy ke dni uzavření této smlouvy činí 24.523,70 Kč měsíčně.

III.2. Nájemce se dále zavazuje platit Pronajímateli úplatu za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to ve výši **6.890,95 Kč bez DPH měsíčně**. DPH bude účtována vždy v zákonné výši s tím, že ke dni uzavření této smlouvy výše DPH činí 21%, úplata za služby včetně DPH tedy ke dni uzavření této smlouvy činí 8.338,00 Kč měsíčně.

Smlouva č. SÚRO: 2017/002

III.3. Úplata za služby spojené s užíváním prostor pokrývá následující položky:

- a) vodné a stočné;
- b) elektrická energie;
- c) plyn;
- d) provoz kotelny;
- e) správa budovy;
- f) revize kotelny, elektrických zařízení, plynu;
- g) pult centrální ochrany;
- h) denní úklid společných prostor;
- i) odvoz komunálního odpadu.

III.4. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úplatu za služby spojené s užíváním prostor měsíčně předem, a to vždy do konce předcházejícího měsíce na účet Pronajímatele číslo **117891003/2700** vedený u UniCredit Bank a.s. Platba se považuje za zaplacenou dnem připsání příslušné částky na účet Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn písemně Nájemci sdělit jiný účet, na který mu má být dle této smlouvy plněno, a Nájemce je povinen takovou změnu účtu respektovat s okamžitou platností.

III.5. V případě prodlení s placením nájemného a úplaty za služby spojené s užíváním prostor je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení a Nájemce se zavazuje tuto smluvní pokutu zaplatit do deseti (10) dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě.

IV. Jistota

IV.1. Nájemce se zavazuje do deseti (10) dnů od uzavření této smlouvy složit na účet Pronajímatele částku rovnající se součtu jednonásobku měsíční platby za nájemné a úplaty za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, tj. částku ve výši **27.158,50 Kč**, jako jistotu na krytí možných splatných finančních nároků Pronajímatele vůči Nájemci vyplývajících z této smlouvy.

IV.2. Možnými finančními nároky Pronajímatele vůči Nájemci se pro účely ustanovení IV rozumí zejména tyto nároky Pronajímatele:

- a) nárok na dlužné nájemné a dlužnou úplatu za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu;
- b) nárok na dlužné částky vyúčtování služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu;
- c) nárok na úhradu smluvních pokut a úroků z prodlení;
- d) nárok na náhradu škody a újmy, které Pronajímateli způsobil Nájemce nebo osoby, jež vstoupily do Předmětu nájmu a/nebo objektu, v němž se Předmět nájmu nachází, s jeho souhlasem.

IV.3. Pronajímatel je oprávněn z jistoty bez dalšího uspokojit své splatné pohledávky vůči Nájemci, vyzve-li Nájemce k jejich úhradě a Nájemce je Pronajímateli do pěti (5) dnů od doručení výzvy neuhradí. Určení, které své nároky a v jakém pořadí, si Pronajímatel uhradí ze složené jistoty, je výhradním právem Pronajímatele.

IV.4. Nájemce se zavazuje udržovat jistotu po celou dobu nájmu nejméně ve výši uvedené v ustanovení IV.1. Uhradí-li si Pronajímatel některé své nároky vůči Nájemci z jistoty, je povinen oznámit toto Nájemci bez zbytečného odkladu a tento je povinen ve lhůtě pěti (5) dnů jistotu doplnit do požadované výše.

IV.5. Pronajímatel se zavazuje v případě ukončení nájmu dle této smlouvy vrátit Nájemci výše uvedenou jistotu, případně její část zbývající po odečtení případných nároků

Smlouva č. SÚRO: 2017/002

vyplývajících z této smlouvy (viz ustanovení IV.2), a to nejpozději do patnácti (15) dnů po vyrovnání všech pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci spojených s nájmem.

V. Valorizace nájemného

V.1. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného podle aktuální situace na trhu nemovitostí v České republice. Nájemce dále výslovně souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši úplaty za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to podle skutečných nákladů Pronajímatele.

V.2. Pronajímatel je oprávněn vždy jednou za tři (3) roky trvání nájmu písemně navrhnout Nájemci úpravu výše nájemného dle aktuální situace na trhu nemovitostí v České republice a tento návrh přiměřeně odůvodnit. Nájemce se zavazuje se ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení takového návrhu k tomuto návrhu písemně vyjádřit. V případě, že Nájemce ve lhůtě dle předchozí věty nevyjádří nesouhlas s takovou změnou, zavazuje se Pronajímateli hradit takto upravené nájemné počínaje prvním nájemným splatným po dni, v němž byl Nájemci doručen návrh na změnu výše nájemného.

V.3. Pronajímatel je oprávněn písemně navrhnout Nájemci úpravu výše úplaty za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, přesáhne-li navýšení reálných nákladů Pronajímatele na zajištění takových služeb za období od uzavření této smlouvy, resp. od posledního jednostranného zvýšení úplaty za služby spojené s užíváním prostor úroveň 5 %. K prvnímu navýšení může dojít nejdříve k 1. lednu kalendářního roku následujícího po prvním výročí uzavření této smlouvy. Nájemce se zavazuje se ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení takového návrhu k tomuto návrhu písemně vyjádřit. V případě, že Nájemce ve lhůtě dle předchozí věty nevyjádří nesouhlas s takovou změnou, zavazuje se Pronajímateli nadále hradit takto upravenou úplatu za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu a zároveň do 20 dnů po uplynutí lhůty dle předchozí věty zpětně doplatit rozdíl v úplatě za úplaty za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu počínaje 1. lednem daného roku.

V.4. Nesouhlasí-li Nájemce s úpravou nájemného a/nebo úplaty za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, je Pronajímatel oprávněn nájemní vztah založený touto smlouvou vypovědět. Během výpovědní doby zůstává zachována výše nájemného a/nebo úplaty za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu ve výši před úpravou.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

VI.1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) přenechat Předmět nájmu v první den doby nájmu Nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu, se vším, co je třeba k řádnému užívání Předmětu nájmu;
- b) udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat;
- c) zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu;
- d) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno.

VI.2. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu dobře prohlédl, seznámil se s jeho faktickým i právním stavem a v tomto stavu jej do nájmu přijímá. Při předání Předmětu nájmu smluvní strany sepíší a podepíší předávací protokol o stavu Předmětu nájmu, stavu měřičů energií, jsou-li tyto v Předmětu nájmu umístěny, a případných vadách Předmětu nájmu.

Smlouva č. SÚRO: 2017/002

VI.3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě, ani v něm provádět stavební úpravy či jiné podstatné změny.

VI.4. Nájemce odpovídá za škodu na Předmětu nájmu, všech jeho součástech a příslušenství a na všech movitých věcech umístěných na/v Předmětu nájmu bez ohledu na to, kdo je jejich vlastníkem, vznikne-li škoda prokazatelně zaviněním či opomenutím jeho nebo osob, které vstoupily do Předmětu nájmu a/nebo objektu, v němž se Předmět nájmu nachází, s jeho souhlasem.

VI.5. Nájemce se zavazuje dodržovat v Předmětu nájmu veškeré právní a jiné předpisy, zejména protipožární a bezpečnostní předpisy a předpisy vztahující se k jeho činnosti.

VI.6. Údržba a opravy Předmětu nájmu

VI.6.1. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu Předmětu nájmu, tedy úklid, Nájemce. Ostatní údržbu Předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy, a to včetně drobných oprav, provádí Pronajímatel. Náklady na údržbu Předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy Pronajímatelem jsou zahrnuty v částce úplaty za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu.

VI.6.2. Pronajímatel neodpovídá za vadu Předmětu nájmu, o které v době uzavření této smlouvy věděl, která nebrání užívání Předmětu nájmu a o které prokazatelně informoval Nájemce.

VI.6.3. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli, že Předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit Pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání Předmětu nájmu prokazatelně zjistit mohl, a umožnit Pronajímateli provedení potřebných oprav. V případě porušení povinnosti dle předchozí věty Nájemce odpovídá za škodu nebo jinou újmu, která takovým jednáním vznikla Pronajímateli nebo třetí osobě.

VI.6.4. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu za účelem provedení potřebných oprav, údržby a nezbytných kontrol Předmětu nájmu, přičemž tento vstup nesmí neúměrně zatěžovat Nájemce. Pronajímatel je povinen Nájemce požádat o přístup do Předmětu nájmu nejméně 48 hodin předem. V případě nebezpečí z prodlení a/nebo akutního nebezpečí vzniku škody nemusí být lhůta dle předchozí věty dodržena. Ve zvláště závažných případech může Pronajímatel vstoupit do Předmětu nájmu i bez vědomí Nájemce; o takovém vstupu a důvodu k němu je Pronajímatel povinen Nájemce okamžitě vyrozumět.

VI.7. Pojištění

VI.7.1. V případě pojistné události je Nájemce povinen tuto událost nahlásit Pronajímateli neprodleně po jejím zjištění a spolupracovat s Pronajímatelem tak, aby pojistná událost mohla být včas a řádně uplatněna u pojišťovny. Nesplní-li Nájemce tuto povinnost, je Nájemce povinen nahradit škodu nebo jinou újmu, která by takovým jednáním vznikla Pronajímateli nebo třetí osobě.

VI.7.2. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v dostatečném rozsahu a výši a po celou dobu nájmu jej udržovat. Nájemce je povinen na výzvu Pronajímatele tomuto předložit kopii pojistné smlouvy a doklad o úhradě pojistného na aktuální pojistné období.

VI.8. Vyklizení Předmětu nájmu při skončení nájmu

VI.8.1. Při skončení nájmu dle této smlouvy je Nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu a nejpozději poslední den nájmu jej předat Pronajímateli s veškerým příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při péči řádného hospodáře.

Smlouva č. SÚRO: 2017/002

VI.8.2. V případě prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu nebo jeho části dle ustanovení VI.8.1 se Nájemce zavazuje Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.500 Kč za každý den prodlení.

VII. Vyšší moc (*vis maior*)

VII.1. Vyšší moci se rozumí mimořádná a nepředvídatelná událost, kterou nešlo za daných podmínek ani při vynaložení veškerého potřebného úsilí odvrátit, například živelní pohroma.

VII.2. Smluvní strany nejsou odpovědný za důsledky nesplnění svých závazků řádně a včas, je-li příčinou takového nesplnění závazků vyšší moc, pokud strana neplní závazky učinila vše pro to, aby vzniku škody v důsledku vyšší moci zabránila.

VII.3. Smluvní strany se zavazují upozornit druhou smluvní stranu na okolnosti vyšší moci, které mohou negativně ovlivnit plnění jejích závazků, a to natolik včas, aby pokud možno druhé smluvní straně nevznikla škoda. Nesplnění této povinnosti je podstatným porušením smluvních povinností dle této smlouvy.

VIII. Doba nájmu

VIII.1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou počínaje dnem 02. února 2017.**

VIII.2. Tuto smlouvu je možno kdykoli ukončit:

- a) dohodou obou smluvních stran;
- b) jednostrannou písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně (ustanovení IX není dotčeno).

VIII.3. Výpovědní doba činí:

VIII.3.1. tři (3) měsíce počínaje prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena písemná výpověď druhé smluvní straně v případě výpovědi bez uvedení důvodu nebo výpovědi z důvodu uvedeného v ustanovení V.3 (nesouhlas Nájemce s úpravou nájemného a/nebo úplaty za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu);

VIII.3.2. jeden (1) měsíc počínaje doručením písemné výpovědi druhé smluvní straně v případě výpovědi ze strany Pronajímatele z kteréhokoli z následujících důvodů:

- a) Nájemce užívá Předmět nájmu k jinému než dohodnutému účelu;
- b) Nájemce dává Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu dalším osobám, a to bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- c) Nájemce opakovaně nebo podstatně porušuje své povinnosti;

VIII.3.3. jeden (1) měsíc počínaje doručením písemné výpovědi druhé smluvní straně v případě výpovědi ze strany Nájemce z kteréhokoli z následujících důvodů:

- a) Pronajímatel opakovaně nebo podstatně porušuje své povinnosti;
- b) Nájemce ztratil způsobilost k podnikatelské činnosti, ke které Předmět nájmu slouží;
- c) Předmět nájmu přestane být způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určen.

VIII.4. Je-li Nájemce v prodlení s úhradou nájemného, úplaty za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu nebo jiných úhrad spojených s užíváním Předmětu nájmu déle než třicet (30) dní, je Pronajímatel oprávněn vypovědět nájem i bez výpovědní doby. Ustanovení věty první se použije obdobně v případě prodlení se složením jistoty dle ustanovení IV a jejím doplněním.

Smlouva č. SÚRO: 2017/002

VIII.5. Nárokuje-li smluvní strana kratší výpovědní dobu, než je sjednána v ustanovení VIII.3.1, případně dává-li výpověď bez výpovědní doby, musí být výpověď odůvodněna. Nebude-li ve výpovědi uveden důvod výpovědi, použije se ustanovení VIII.3.1.

IX. Doručování

IX.1. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, považuje se jakákoliv písemnost za doručenu:

- a) 10. dnem po odeslání písemnosti, byla-li odeslána prostřednictvím držitele poštovní licence jako doporučená zásilka, a to i v případě, že se posléze vrátila jako nedoručitelná z jakéhokoli důvodu, zejména vyznačil-li na ní držitel poštovní licence poznámku o její nedoručitelnosti z důvodu, že adresát je na uvedené adrese neznámý nebo se odstěhoval bez udání adresy;
- b) dnem, v němž se prokazatelně dostala do sféry dispozice adresáta, byla-li doručována prostřednictvím jiné osoby než držitele poštovní licence;
- c) dnem odeslání, byla-li odeslána prostřednictvím elektronické pošty (e-mail).

IX.2. Adresou rozhodnou pro doručování je vždy:

- a) pro případy uvedené v ustanovení IX.1.a) a IX.1.b) adresa uvedená v záhlaví této smlouvy, neoznámila-li dotčená smluvní strana druhé smluvní straně prokazatelně písemně formou doporučeného dopisu adresu jinou;
- b) pro případy uvedené v ustanovení IX.1.c) e-mailová adresa uvedená v záhlaví této smlouvy, neoznámila-li dotčená smluvní strana druhé smluvní straně prokazatelně písemně formou doporučeného dopisu jinou e-mailovou adresu.

IX.3. Pro účely této smlouvy se sjednává, že právní úkon se má za učiněný písemnou formou i tehdy, je-li učiněn elektronicky formou e-mailové zprávy v souladu s ustanovením IX.2.b).

X. Přílohy

Přílohou a nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto dokumenty:

- a) č. 1 – Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele
- b) č. 2 – Výpis z rejstříku veřejných výzkumných institucí Nájemce
- c) č. 3 – Výpis z katastru nemovitostí
- d) č. 4 – Bližší specifikace Předmětu nájmu, tj. plánek Předmětu nájmu, včetně vymezení případných parkovacích míst
- e) č. 5 – Kalkulace nájemného, rozpis služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu a výše úplaty za tyto služby

XI. Rozhodné právo

XI.1. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené a veškeré právní otázky týkající se vztahu mezi smluvními stranami se řídí právem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

XI.2. Pokud by se v budoucnu stala kterákoliv část smlouvy neplatnou, ať již na základě změny právních předpisů či na základě rozhodnutí jakéhokoli orgánu nalézajícího právo, nemá tato skutečnost vliv na ostatní části smlouvy a odpadnutí ustanovení je nutno nahradit takovým platným právním institutem, který není v rozporu s právními předpisy a přitom odpovídá vůli smluvních stran projevené při uzavírání této smlouvy.

XI.3. Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány u příslušného soudu ČR.

Smlouva č. SÚRO: 2017/002

XII. Závěrečná ustanovení

XII.1. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených smluvními stranami.

XII.2. Tato smlouva je vypracována ve **dvoustejnopisech**, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží po jednom stejnopisu.

XII.3. Na důkaz toho, že se smluvní strany s touto smlouvou před jejím podpisem seznámily, že s ní souhlasí a že byla uzavřena z jejich pravé a svobodné vůle, připojují smluvní strany svůj podpis.

V Praze dne _____

Pronajímatel
PMVP, spol. s r.o.
Ing. Milan Vokál, jednatel

V Praze dne _____

Nájemce
Státní ústav radiální ochrany, v.v.i.
RNDr. Zdeněk Rozlívka, ředitel