

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

Mikrobiologický ústav AV ČR, v.v.i.

se sídlem: Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4

zastoupen: Ing. Jirí Hašek, CSc., ředitel

IČ: 61388971

(dále také jako „pronajímatel“)

a

České teplo s.r.o.

ř. m. 001 200 009

se sídlem: Klapkova 731/34, 1820 00 Praha 8 – Kobylisy

zastoupen: Ing. Václav Viaček, RNDr. Petr Turek - jednatelé společnosti

IČ: 25055925

Kontaktní mail: office@cesketeplo.cz

Kontaktní telefon:

(dále také jako „nájemce“)

Článek I. Prohlášení stran

1.1 Pronajímatel má výhradní právo užívat prostory, které jsou předmětem této smlouvy, a to prostory v budově bez č.p./č.e. na parc.č. 390/20 v k.ú. Libuš (budova Zk).

1.2 Pronajímatel a nájemce prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost, která by jim bránila v uzavření této nájemní smlouvy.

Článek II. Předmět a účel nájmu

2.1 Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci k jeho podnikatelské činnosti do nájmu a nájemce do nájmu přijímá s příslušenstvím a vybavením, následující **prostory**:

- **1 místnost (kanceláře) o celkové výměře 35m², a to místnost č. 2.07 nacházející se v 2. nadzemním podlaží**

vše v budově bez č.p./č.e. na parc.č. 390/20 v k.ú. Libuš (budova Zk)

(dále také jako „předmět nájmu“)

2.2 Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu předmět nájmu dle této smlouvy za **účelem jeho užívání jako kanceláře**.

2.3 Účastníci shodně prohlašují, že před podpisem této nájemní smlouvy došlo k převzetí předmětu nájmu nájemcem, který se podrobně seznámil s jeho technickým stavem a vybavením a tyto přijímá do nájmu bez jakýchkoli výhrad a námitek.

Článek III. Práva a povinnosti nájemce

3.1 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, obvyklým způsobem, za účelem uvedeným v této smlouvě, dodržovat obecně platné právní předpisy, zejména protipožární, hygienické a ekologické a pečovat o pronajaté prostory tak, aby na nich nevznikla škoda, za což vše nese plnou odpovědnost.

3.2 Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v dobrém stavu a provádět drobné opravy a údržbu bez jakýchkoli nároků vůči pronajímateli. Součástí tohoto závazku nájemce je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám. Nájemce je povinen, bez zbytečného odkladu, oznámit pronajímateli potřebu oprav, které přesahují rámec běžné údržby a umožnit pronajímateli jejich provedení. Jinak odpovídá nájemce za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.

3.3 Účastníci se dohodli, že za běžnou údržbu a drobné opravy budou považovány tyto činnosti a povinnosti nájemce:

- (a) Běžná údržba: provádění kontrol a běžných oprav elektroinstalace, malování a nátěry.
- (b) Drobné opravy: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří, výměny zámků, kování a klik, výměny osvětlovacích těles, opravy vodovodních výtoků, odsávaců par, baterií, sprch, ohříváčů vody, umyvadel, van, infrazářičů, elektrických vypínačů a zásuvek, opravy nábytku.

3.4 Nájemce je oprávněn provést v předmětu nájmu drobné úpravy tak, aby tyto prostory mohly být využity potřebám nájemce a to na své náklady, nedohodnou-li se s pronajímatelem písemně jinak. Po skončení nájmu nebude nájemce od pronajímatele vyžadovat úhradu těchto vynaložených nákladů. Stavby, u kterých je dle stavebního zákona vyžadováno stavební povolení nebo jakékoli úpravy, které změni stavebně-technický charakter předmětu nájmu, může nájemce činit jedině na základě písemného souhlasu pronajímatele. V opačném případě je nájemce povinen do 15-ti dnů od obdržení výzvy pronajímatele takové neoprávněné stavební úpravy odstranit na vlastní náklady a uvést předmět nájmu do původního stavu.

3.5 Nájemce odpovídá za škodu, která vznikla v předmětu nájmu i za škodu, která vznikla působením věcí, či osob v těchto prostorách se nacházejících, kromě škody způsobené běžným opotřebením, nebo jednáním, zanedbáním nebo opomenutím ze strany pronajímatele.

3.6 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu, či jeho část do podnájmu jiné fyzické či právnické osobě.

3.7 Po skončení nájemního vztahu předá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. Pro případ, že by nájemce nevyklidil předmět nájmu ke dni ukončení nájemní smlouvy:

- (a) sjednávají účastníci této smlouvy smluvní pokutu ve výši 500,-Kč, kterou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení s předáním a vyklizením předmětu nájmu a to do týdne po výzvě pronajímatelem k jejímu uhrazení.
- (b) nájemce podpisem této smlouvy zároveň pronajímatele zplnomocňuje k otevření předmětu nájmu za přítomnosti dvou svědků, provedení přesného soupisu věcí zde umístěných a vyklizení těchto věcí a jejich uskladnění na náklady nájemce.

3.8 Nájemce odpovídá za pojištění vnesených věcí do předmětu nájmu. Pojištění svého majetku v pronajatých prostorách je povinen si zabezpečit na své náklady nájemce.

3.9 Nájemce je oprávněn v areálu AV ČR Praha 4 parkovat osobním automobilem (do 3,5 t) na vyznačených místech. Při pohybu v areálu je nájemce povinen dodržovat dopravní značení a další pravidla pro pohyb v areálu AV ČR Praha 4 stanovená pronajímatelem.

3.10 Nájemce nesmí v pronajatých prostorách používat el. spotřebiče mající zvýšený odběr el. energie (infrazářiče, el. topidla a obdobná zařízení).

3.11 Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát toho, aby nebylo v budově, ve které se předmět nájmu nachází, rušeno prostředí zajišťující všem řádné užívání svých práv.

3.12 Nájemce je povinen využívat systém třídění komunálního odpadu; za tímto účelem je nájemce povinen do kontejnerů na směsný komunální odpad, na papír, plast a do zvonu na smíšené sklo odkládat pouze odpady komunálního charakteru. Nájemce je povinen zajistit nakládání s jinými odpady vznikajícími při jeho hlavní podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách v souladu s požadavky platného znění zákona o odpadech, a to na vlastní odpovědnost a náklady. V případě, že nájemce nedodrží výše uvedené povinnosti a pronajímateli bude v této souvislosti udělena oprávněným orgánem pokuta, je nájemce povinen tuto pokutu uhradit.

3.13 Účastníci se dohodli, že nájemce převzal bezúplatně zákaznickou základnu a současně nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem, a to bez ohledu na právní důvod skončení nájmu.

Článek IV. Práva a povinnosti pronajímatele

4.1 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění technického stavu budovy (pokud bude přesahovat rámec běžné údržby), pro nerušenou dodávku elektrické energie, plynu a vody, topení, odvodu použité vody, přičemž případné závady budou na náklady pronajímatele odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení užívání předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění tohoto závazku bylo způsobeno zanedbáním povinností nájemcem.

4.2 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou, jednat jménem nájemce [spolu s nájemcem] v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8.00 hod. do 17.00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

Článek V. Nájemné a úhrada služeb

- 5.1 Nájemné za pronájem předmětu nájmu, který je podrobně specifikovaný v čl. II. této smlouvy, činí **70.000,- Kč za kalendářní rok**. V nájemném je obsažena běžná spotřeba elektrické energie a dalších služeb spojených s užíváním předmětu nájmu včetně likvidace odpadu nájemce pronajímatelem. V nájemném nejsou zahrnuté náklady dle následujících odstavců tohoto článku smlouvy.
- 5.2 Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné na základě daňového dokladu.
- 5.3 Náklady za užívání telefonní linky, pokud se v prostorech nachází, budou nájemci přefakturovány pronajímatelem měsíčně na základě vyúčtování dodavatele telekomunikačních služeb a dle výpisu uskutečněných hovorů. V případě, kdy nájemce neuhradí v termínu fakturu, je pronajímatel oprávněn zablokovat možnost uskutečnění telefonního hovoru mimo areál.
- 5.4 Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit náklady na vytápění předmětu nájmu v poměrné výši podle užívané plochy k celkové vytápěné ploše. Náklady na teplo budou hrazeny nájemcem podle skutečné spotřeby čtvrtletně za uplynulé čtvrtletí.
- 5.5 V případě prodlení nájemce s jakoukoliv platbou je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky denně.
- 5.6 Účastníci se dohodli, že pokud bude nájemce přes písemné upozornění 30 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, zaniká tato nájemní smlouva dohodou prvním dnem měsíce následujícího po doručení takového upozornění nájemci a neuhrazení dlužné částky. K tomuto datu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizené předat pronajímateli a uhradit všechny poplatky s užíváním předmětu nájmu spojených.
- 5.7 Pronajímatel může každoročně upravovat nájemné o výši průměrné roční míry inflace vyhlášené příslušným orgánem státní správy České republiky za předcházející kalendářní rok. Zvýšení nájemného je účinné vždy k 1. dubnu kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována. Základem pro zvyšování nájemného je vždy nájemné již zvýšené dle této inflační doložky v předchozích letech trvání této smlouvy.
- 5.8 Za období od účinnosti této smlouvy do konce následujícího kalendářního čtvrtletí uhradí nájemce nájemné v poměrné výši na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem po uzavření této smlouvy.

Článek VI. Doba nájmu

- 6.1 Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**, přičemž smluvní strany berou na vědomí, že smlouva je účinná až zveřejněním v registru smluv, tzn. nájem počíná až dnem uveřejnění (ne dnem podpisu smlouvy).
- 6.2 Tato smlouva končí:
- (a) dohodou smluvních stran,
 - (b) zánikem předmětu nájmu,
 - (c) ztrátou podnikatelské způsobilosti nájemce.
- 6.3 Každá strana je oprávněna vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

6.4 V případě závažného porušení této smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu s účinností doručení nájemci. Za závažné porušení je považováno:

- (a) prodlení nájemce s úhradou nájmu nebo náhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu delší než 30 dnů;
- (b) provádění jakýchkoliv stavebních úprav na předmětu nájmu nájemcem bez souhlasu pronajímatele;
- (c) užívání předmětu nájmu nájemce za jiným účelem, než jaký je sjednán v této smlouvě.

6.5 Po skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

7.1 Strany si sjednávají, že poštovní zásilka je doručena jejím převzetím druhou smluvní stranou. Pro případ, kdy by poštovní zásilka nebyla převzata adresátem, sjednávají si smluvní strany, že taková poštovní zásilka je doručena dnem, kdy se zásilka odeslaná na adresu dle této smlouvy vrátila odesílateli jako nedoručená.

7.2 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

7.3 Smlouva byla vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.

7.4 Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy lze provádět jen po vzájemné dohodě obou smluvních stran, a to vyjádřené pouze v písemné formě.

7.5 Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv podle příslušných právních předpisů. Uveřejnění této smlouvy zajistí pronajímatel.

Příloha: půdorys předmětu nájmu

V Praze dne: 17.7.2020

Pronajímatel

Nájemce

