



## Smlouva o nájmu

### **Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.**

Se sídlem: Na Slovance 1999/2, PSČ 182 21 Praha 8

IČO: 68378271

Číslo účtu: [REDACTED]

Zastoupen: RNDr. Michaelem Prouzou, PhD., ředitelem

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

### **Best Golf Service, s.r.o.**

Se sídlem: Křimovská 384/7, 182 00 Praha 8

IČO: 28997883

Telefon: 777109147

E-mail: [bestgolf@bestgolf.cz](mailto:bestgolf@bestgolf.cz)

Zastoupena: Ing. Jakubem Čepelákem a Ing. Janem Petržílkou, jednatelem

(dále jen „**nájemce**“)

## **I. Předmět a účel smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti dočasné stavby bez č.p. „Tesko D“ – dílny, kanceláře, sklady – na pozemku parc. č. 4064/26 (dle geometrického plánu č. 3990-23/2014 ze dne 16.5.2014 na parc. č. 4064/27), zapsaných u Katastrálního úřadu hl. města Prahy pro katastrální území Libeň.
2. Předmětem nájmu jsou místnosti č. 12, 13 a 14 o celkové rozloze 66,2 m<sup>2</sup> umístěné v dočasné stavbě dle odst. 1. tohoto článku vpravo za hlavním vchodem z ulice U Slovanky a ostatní plocha před hlavním vchodem do objektu z ulice U Slovanky o rozloze 169 m<sup>2</sup>. Umístění místností je vyznačeno v příloze č. 1 – Plán nemovitosti, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).
3. Nebytové prostory se pronajímají jako sklad v souladu s jejich stavebním a technickým určením k podnikatelské činnosti.

## **II. Způsobilost k užívání**

Nájemce si před podpisem této smlouvy předmět nájmu prohlédl a potvrzuje, že předmět nájmu je předáván ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.



### III. Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.8.2020 do 31.12.2021.

### IV. Předání předmětu nájmu

Nájemce potvrzuje, že pronajímatel zpřístupnil nájemci předmět nájmu před podpisem této smlouvy, tj. předal nájemci klíče a umožnil mu přístup do předmětu nájmu.

### V. Služby spojené s nájmem

1. Pronajímatel zajišťuje pro nájemce tyto služby: Dodávku tepla, elektřiny, teplé a studené vody a odvádění odpadních vod veřejnou kanalizací, osvětlení společných prostor. Nájemce je povinen hradit zálohy na uvedené služby měsíčně společně s úhradou nájemného a za stejných podmínek. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu na služby poskytované spolu s nájmem v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby, anebo pokud z vyúčtování služeb za předchozí období vznikl nájemci neúměrně vysoký nedoplatek.
2. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo odesláno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna.
3. Rozúčtování cen placených služeb provede Pronajímatel po 4 měsících dle pravidel uvedených v příloze č. 2 – „Metodika rozúčtování ceny“ ne však dříve, nežli sám obdrží vyúčtování od dodavatelů služeb. Vzniklé přeplatky je pronajímatel oprávněn započítat proti pohledávkám za nájemcem na nájemném nebo službách.
4. Případný nedoplatek záloh je nájemce povinen vrátit do 30 dnů ode dne vyúčtování záloh.
5. Případný přeplatek zašle pronajímatel na číslo bankovního účtu, ze kterého nájemce hradí nájemné a služby spojené s nájmem.

### VI. Nájemné a služby

1. Nájemné činí 900,- Kč za m<sup>2</sup>/rok, měsíční nájemné činí **4.965,- Kč**. Nájemné za ostatní plochu činí 100,- Kč za m<sup>2</sup>/rok, měsíční nájemné činí **1.408,- Kč**. Strany se dohodly tak, že nájemné je osvobozeno od DPH dle §56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „zákon o DPH“). Celkem měsíční nájemné činí **6.373,- Kč**.



Předpis záloh na služby spojené s nájmem:

Elektřina	600,- Kč
Teplo	900,- Kč
Vodné a stočné	100,- Kč
<b>Celkem:</b>	<b>1.600,- Kč</b>

**Měsíční zálohy celkem: 1.600,- Kč.** K zálohám i plnění dle bodu 2 bude účtováno DPH dle zákona č. 235/2004 Sb.

2. Nájemné a zálohy na služby spojené s nájmem jsou splatné vždy do 15. dne daného měsíce na účet pronajímatele č. 2106535627/2700. Pro každou měsíční úhradu nájemného a záloh za služby vystaví pronajímatel nájemci daňový doklad – fakturu s uvedením splatnosti.

## VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze pro účely sjednané touto smlouvou.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práva nájmu dle podmínek k datu uzavření smlouvy. Za sjednané podmínky se považují pouze podmínky existující ke dni uzavření této smlouvy.
3. Užíváním předmětu nájmu nesmí nájemce omezovat další nájemce nemovitosti hlukem, kouřem, prachem apod.
4. Jakékoliv stavební úpravy předmětu nájmu může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele v souladu se stavebními předpisy a na vlastní náklad.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je s ohledem na charakter nemovitosti, jejíž součástí je předmět nájmu, jako dočasné stavby povinen dbát ve zvýšené míře na bezpečnostní předpisy, zejména z oblasti protipožární ochrany.
7. Nájemce je povinen dodržovat vnitřní řád a pokyny pronajímatele týkající se pořádku v nemovitosti, užívání společných prostor, bezpečnosti apod.

## VIII. Výkon správy

1. Správu nemovitosti vykonává oddělení technické správy pronajímatele (dále jen „**správce**“).
2. Požadavky nájemce vyřizuje správce na základě písemného podání (přípustný e-mail) nájemce nebo na základě ústního jednání smluvních stran po předchozím sjednání termínu jednání na kontaktní adrese:



Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.  
Na Slovance 1999/2, 182 21 Praha 8,

Technická správa

tel: [REDACTED], e-mail : [REDACTED]

tel: [REDACTED], e-mail : [REDACTED]

#### **IX. Přístup pronajímatele do předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontrolní prohlídky nebo provedení opravy, požádá-li jej o to alespoň dva dny předem. Kontrolní prohlídku provádí pronajímatel zpravidla 1x za 6 měsíců nebo v případě potřebných oprav.
2. V případě provedení nezbytně nutné opravy nebo řešení havarijní situace nájemce výslovně souhlasí se zpřístupněním předmětu nájmu v době své nepřítomnosti.

#### **X. Prodlení nájemce s peněžitým plněním**

1. Dostane-li se nájemce či pronajímatel do prodlení s peněžitým plněním podle této smlouvy, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, má pronajímatel právo požadovat na nájemci:
  - a. úrok z prodlení za neplacení nájmného, a to ve výši stanovené platným právním předpisem, a také
  - b. poplatek z prodlení za neplacení záloh na služby, poskytované spolu s bydlením či za neplacení nedoplatku z vyúčtování těchto služeb, a to ve výši podle § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

#### **XI. Předčasné skončení nájmu**

1. Před uplynutím ujednané doby nájmu může nájemce vypovědět nájem
  - a. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen (tj. podnikání),
  - b. přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - c. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
2. Před uplynutím ujednané doby nájmu může pronajímatel vypovědět nájem
  - a. má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, na základě vydaného správního rozhodnutí odstraněna,
  - b. má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, změněna tak, že změna brání dalšímu užívání prostoru, případně technický této nemovité věci se výrazně zhorší a



s ohledem na dočasnost stavby by oprava byla v rozporu se zásadou postupu s péčí řádného hospodáře, nebo

- c. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu nebo neumožní-li nájemci provést nezbytnou kontrolní prohlídku nebo opravu.
3. Výpovědní doba je 3 měsíce a začíná běžet dnem odeslání výpovědi druhé straně.
  4. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
  5. Smluvní strany vylučují použití ust. § 2311 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## **XII. Vyklizení předmětu nájmu**

Před skončením nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a zpřístupnit jej pronajímateli nejpozději posledního dne nájmu. Neučiní-li tak nájemce, vyslovuje tímto souhlas s tím, aby pronajímatel nebytové prostory nechal na náklady nájemce vyklidit a movité věci a zařízení vhodným způsobem uschovat.

## **XIII. Prodloužení nájmu**

1. Smluvní strany mohou smlouvu prodloužit písemným dodatkem.
2. Smluvní strany vylučují ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## **XIV. Závěrečná ustanovení.**

1. Přílohami této smlouvy jsou Příloha č. 1 – Plán nemovitosti a Příloha č. 2 – Metodika rozúčtování ceny
2. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby smlouva jako celek včetně všech příloh a údajů o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy, ceně nájmu a datu jejího uzavření byla uveřejněna v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, v platném znění (dále jen „ZRS“). Smluvní strany prohlašují, že veškeré informace uvedené ve smlouvě a jejích přílohách nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
4. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv v souladu se ZRS zajistí pronajímatel.



5. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž po jednom výtisku obdrží každá smluvní strana.
6. Pokud není uvedeno jinak, řídí se smlouva ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a příslušnými ustanoveními.

V Praze dne 31. 7. 2020

V Praze dne 31. 7. 2020

.....

.....

Pronajímatel

Nájemce

## ***Metodika rozúčtování ceny elektrické energie pro nájemce objektů Tesko A, B, C, D:***

### **1. Systém odběru**

Objekty „Tesko A, B, C, D“ jsou součástí technického areálu veřejných výzkumných institucí Akademie věd ČR v Praze 8, Mazanka (dále jen „Areál“).

### **2. Dodavatel elektrické energie**

Dodavatelem elektrické energie (dále jen „EL“) pro Areál jako jedno odběrné místo (dále jen „Hlavní odběrné místo“) je Dalkia commodities CZ, s. r. o.

### **3. Správce**

Odběratelem pro Hlavní odběrné místo je Ústav termomechaniky AV ČR, v. v. i. (dále jen „Správce“).

### **4. Měření odběru EL**

Hodnoty odběru EL pro Areál jako celek se měří na měřicím zařízení Areálu, hodnoty odběru EL jednotlivých pronajatých prostor v objektech se měří na měřicích zařízeních vztahujících se k těmto prostorám.

### **5. Měření odběru EL v pronajatých plochách „Tesko „A, B, C, D“**

Pronajaté prostory Objektů „Tesko „A, B“ a objektů „Tesko C, D“ mají vlastní měřicí zařízení (dále jen „Podružný elektroměr“ nebo „PE“).

### **6. Rozúčtování Správce pro jednotlivé pronajaté plochy**

Ceny elektrické energie pro pronajaté prostory s Podružným elektroměrem rozúčtuje Správce na základě hodnot naměřených na Podružném elektroměru případně navýšených o poměrnou ztrátu EL v rozvodech a poměrnou část společné spotřeby EL.

### **7. Rozúčtování ceny EL pro nájemce**

Rozúčtování ceny EL pro nájemce objektu „Tesko A, B, C, D“ se stanoví takto:

$$\text{Cena EL}^1 \times \text{hodnota PE objektu „Tesko“} \times \frac{\text{hodnota PE pronajatého prostoru nájemce v objektu „Tesko“}}{\text{součet hodnot PE pronajímáných prostor v objektu „Tesko“}}$$

<sup>1</sup> Cena EL vychází z ceny EI dodavatele s tím, že výše ceny je upravena o případné ztráty na trase připadající na pronajímatele či odchylky měřicích zařízení.

## ***Metodika rozúčtování ceny vody pro nájemce objektů Tesko A, B, C, D:***

### **1. Systém odběru**

Objekty „Tesko A, B, C, D“ jsou součástí technického areálu veřejných výzkumných institucí Akademie věd ČR v Praze 8, Mazanka (dále jen „Areál“).

### **2. Dodavatel vody**

Dodavatelem vody (dále jen „VO“) pro Areál jako jedno odběrné místo (dále jen „Hlavní odběrné místo“) jsou Pražské vodovody a kanalizace, a. s.

### **3. Správce**

Odběratelem pro Hlavní odběrné místo je Ústav termomechaniky AV ČR, v. v. i. (dále jen „Správce“).

### **4. Měření odběru VO**

Hodnoty odběru VO pro Areál jako celek se měří na měřicím zařízení Areálu, hodnoty odběru VO jednotlivých objektů se měří na měřicích zařízeních těchto objektů.

### **5. Měření odběru VO v objektech „Tesko „A, B, C, D“**

Pronajaté prostory Objektů „Tesko „A, B, C, D“ mají společné měřicí zařízení pro každý objekt, objekty jsou typově a rozměrově stejné.

### **6. Rozúčtování Správce pro jednotlivé objekty**

Ceny vody pro objekt/y s jedním měřicím zařízením rozúčtuje správce na základě hodnot naměřených na měřicím zařízení objektu ů navýšených o poměrnou ztrátu VO na trase.

### **7. Rozúčtování ceny VO pro nájemce**

Rozúčtování ceny VO pro nájemce objektu „Tesko A, B, C, D“ se stanoví takto:

$$\text{Cena Správce VO pro objekt „Tesko“}^1 \times \frac{\text{pronajatá plocha nájemce „Tesko“}}{\text{celková pronajímaná plocha „Tesko“}}$$

---

<sup>1</sup> Cena VO vychází z ceny VO dodavatele s tím, že výše ceny je upravena o případné ztráty na trase připadající na pronajímatele či odchylky měřicích zařízení.

## ***Metodika rozúčtování ceny tepelné energie pro nájemce objektů Tesko A, B, C, D:***

### **1. Systém odběru**

Objekty „Tesko A, B, C, D“ jsou součástí technického areálu veřejných výzkumných institucí Akademie věd ČR v Praze 8, Mazanka (dále jen „Areál“).

### **2. Dodavatel tepelné energie**

Dodavatelem tepelné energie (dále jen „TE“) pro Areál jako jedno odběrné místo (dále jen „Hlavní odběrné místo“) je Pražská teplárenská, a. s.

### **3. Správce**

Odběratelem pro Hlavní odběrné místo je Ústav termomechaniky AV ČR, v. v. i. (dále jen „Správce“).

### **4. Měření odběru TE**

Hodnoty odběru TE pro Areál jako celek se měří na měřicím zařízení Areálu, hodnoty odběru TE jednotlivých objektů se měří na měřicích zařízeních těchto objektů.

### **5. Měření odběru TE v objektech „Tesko „A, B, C, D“**

Objekty „Tesko „A, B“ a objekty „Tesko C, D“ mají společné měřicí zařízení pro každou dvojici, objekty jsou typově a rozměrově stejné.

### **6. Rozúčtování Správce pro jednotlivé objekty**

Ceny tepelné energie pro objekty s jedním měřicím zařízením rozučtuje správce na základě hodnot naměřených na měřicím zařízení objektů a navýšených o poměrnou ztrátu TE na trase.

### **7. Rozúčtování ceny TE pro nájemce**

Rozúčtování ceny TE pro nájemce objektů „Tesko A, B, C, D“ se stanoví takto:

Cena Správce TE pro objekty „Tesko A, B“<sup>1</sup> x  $\frac{\text{pronajatá plocha nájemce „Tesko A, B“}}{\text{celková pronajímaná plocha „Tesko A, B“}}$

Cena Správce TE pro objekty „Tesko C, D“<sup>1</sup> x  $\frac{\text{pronajatá plocha nájemce „Tesko C, D“}}{\text{celková pronajímaná plocha „Tesko C, D“}}$

<sup>1</sup> Cena TE vychází z ceny TE dodavatele s tím, že výše ceny je upravena o případné ztráty na trase připadající na pronajímatele či odchylky měřicích zařízení.