

SMLOUVA O NÁJMU

Číslo smlouvy: SM 9140016 [REDACTED]

Výzkumný a zkušební letecký ústav, a.s.

se sídlem: Beranových 130, 199 05 Praha - Letňany
IČ: 00010669
DIČ: CZ00010669 plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku: vedené m MS v Praze, odd. B., vložka 446
jedenáji: Ing. Josef Kašpar, předseda představenstva
Ing. Viktor Kučera, místopředseda představenstva
bankovní spojení: [REDACTED]
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

DEKONTA, a.s.

se sídlem: Dřetovice 109, 273 42 Stehelčevy
IČ: 25006096
DIČ: CZ25006096
zapsaná v obchodním rejstříku: vedené m MS v Praze, odd. B., vložka 12280
jedenáji: Mgr. Karel Petrželka, předseda představenstva
bankovní spojení: [REDACTED]
(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají v souladu se zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník platném znění tuto

Smlouvu o nájmu
(dále jen „smlouva“)

Článek I Předmět a účel nájmu

1. Předmětem smlouvy je nájem nemovitostí a poskytování služeb a úprava vzájemných práv a povinností mezi smluvními stranami.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí v průmyslovém areálu pronajímatele na adrese Beranových 130, Praha - Letňany, v nichž se nachází předmět nájmu. Nemovitosti jsou zapsány u [REDACTED] Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu pronajmout.

Předmětem nájmu jsou:

a) [REDACTED]

b) [REDACTED]

c) [REDACTED]

3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. Každou změnu užívání nebo stavební úpravy musí nájemce nejprve projednat s vedoucím útvaru Vědeckotechnický park. Revize zařízení objektů např. elektrických zařízení, hromosvodů, tlakových nádob a jiné zajišťuje nájemce na své náklady podle požadavků vyplývajících z obecně závazných právních předpisů vztahujících se k činnosti nájemce.
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu dálepronajímat
7. Nákladní automobily jsou do předmětu nájmu oprávněny vjíždět a vyjíždět pouze zajištěnou bránou přes areál [REDACTED] a nájemce odpovídá za její zavírání.
8. Mimo předmět nájmu je nájemci povoleno parkovat pouze na označených místech, jejichž využití je zpoplatněno.

Článek II Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu [REDACTED]
2. Nájem [REDACTED] sjednaný touto smlouvou může pronajímatelem písemně vypovědět pouze v následujících případech:
- a) nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo pronajímatelem oprávněně požadované úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a dlužnou částku nezplatí do [REDACTED] měsíce od doručení písemného požadavku pronajímatele na její úhradu;
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek, či produkují intenzitu hluku, který tím nesplňuje limity stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými vlivy zvuku a vibrací, v platném znění;
 - c) nájemce svou činností nebo skladováním a upravováním materiálem způsobuje intenzitu pachu, která překračuje únosnou mez a prokazatelně omezuje či zneprůjemňuje pracovní prostředí ostatním nájemníkům či zaměstnancům pronajímatele a nesjednává nápravu ani přes písemné upozornění pronajímatele;
 - d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část bez souhlasu pronajímatele do podnájmu;
 - e) kontrolní orgány zjistily závažné nedostatky v nakládání s nebezpečnými látkami, odpady a v dodržování platných právních předpisů v dané oblasti;

- f) nájemce prokazatelně vypouští do kanalizace znečištěné vody, které překračují limity stanovené pražským kanalizačním řádem, případně neoznámí havarijní situaci bezzbytečného odkladu odpovědným zaměstnancům pronajímatele;
- g) nájemce o předmět nájmu nepočuje, čímž hrozí vážné poškození majetku a předmět nájmu se prokazatelně stává nevyužitelným nebo jen obtížně využitelným z hlediska bezpečnostních a jiných předpisů;
- h) na majetek nájemce bylo zahájeno insolvenční řízení dle zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění;
- i) nájemce nebo člen statutárního orgánu nájemce byl pravomocně odsouzen pro hospodářský trestný čin nebo pro trestný čin proti majetku nebo jiný úmyslný trestný čin soudním svobodou déle než na jeden rok;
- j) kontrolní orgány opakovaně zjistily závažné nedostatky v provozování zařízení, které podstatným způsobem ovlivnily provoz zařízení nebo pověst zařízení;
- k) v případech uvedených v čl. VI, odst. 13 této smlouvy;
- l) nájemce nesloží kauci dle článku V. této smlouvy v dohodnuté výši a v dohodnutém termínu na účet pronajímatele.

3. Výpovědní lhůta pro jednotlivé případy uvedené v předchozím odstavci činí:

- [redacted] pro případy uvedené pod písm. a) až k),
- [redacted] den pro případ uvedený pod písm. l).

4. Nájem [redacted] může nájemce písemně vypovědět [redacted] bez udání [redacted].

Článek III Nájemné

1. Nájemné za pronájem předmětu nájmu dle této smlouvy se sestává z dílčích plnění, která se považují za uskutečněná k poslednímu dni každého kalendářního měsíce, kdy bylo z této smlouvy plněno. Nájemné činí [redacted] za kalendářní měsíc [redacted].
2. Nájemné bude nájemcem placeno měsíčně převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost nájmu je k prvnímu dni měsíce, za nějž se úhrada provádí a uhrazeno je připsáním na účet pronajímatele.
3. K nájemnému je účtována daň z přidané hodnoty ve výši sazeb odpovídajících platnému právnímu předpisu.
4. [redacted]
5. Pro případ prodloužení nájmu s placením nájemného, služeb poskytovaných pronajímatelem nebo přefakturací plnění poskytovaných dodavatelsky sjednávají smluvní strany úrok z prodloužení ve výši [redacted] dlužné částky za každý den prodloužení.

Článek IV

Služby spojené s předmětem nájmu

1. **Spolu s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci samostatně zpoplatněné služby, [REDACTED] [REDACTED].** Pokud není uvedeno jinak, jedná se o paušální poplatky. Plnění poskytovaná dle tohoto článku smlouvy se považují za opakovaná plnění uskutečněná k poslednímu dni kalendářního měsíce a jejich cena je splatná společně s nájemným v měsíčních platbách na základě faktur vystavených pronajímatelem.
2. Pronajímatel zprostředkovává Nájemci plnění uskutečňovaná dodavatelsky jinými subjekty – dodávky elektrické energie, tepla, dodávky teplé a studené vody, odvod odpadních a srážkových vod, telekomunikační služby a jiné, a tyto jsou nájemci přefakturovány dle cen jednotlivých dodavatelů, ve lhůtách odpovídajících platným právním předpisům a lhůtám fakturace dodavatele. [REDACTED] Plnění poskytovaná dle tohoto článku smlouvy se považují za uskutečněná dnem odečtu spotřeby z indikátorů spotřeby.
3. Úhrada elektrické energie bude účtována dle indikátoru spotřeby.
4. Úhrada vodného a stočného bude účtována dle indikátoru spotřeby.
5. Úhrada srážkových vod bude stanovena poměrně propočtem dle užívané plochy a koeficientu propustnosti.
6. K cenám jednotlivých služeb a plnění bude připočítána daň z přidané hodnoty, která odpovídá sazbám dle platného právního předpisu.
7. V případě změny cen u plnění poskytovaných dodavatelem budou změny cen nájemci oznámeny nejpozději společně s prvním vyúčtováním.
8. Vyúčtování je pak prováděno následujícím způsobem:
 - a) Po uzavření smlouvy bude zaplácena jednorázová záloha, [REDACTED]. V následujících letech v lednu každého kalendářního roku bude nájemcem uhrazena na základě zálohové faktury roční jednorázová záloha ve výši 1/12 skutečnosti předchozího kalendářního roku, v případě necelého roku nájmu v poměrné odpovídající výši.
 - b) Po skončení kalendářního měsíce a po obdržení faktur od dodavatele bude nájemci přefakturována měsíční spotřeba stanovená dle indikátorů spotřeby.
 - c) V lednu následujícího kalendářního roku nebo při ukončení smlouvy bude provedeno vyúčtování roční jednorázové zálohy v souvislosti s vyúčtováním měsíce prosince a ukončením nájmu.

Článek V

Kauce

1. Smluvní strany se dohodly na složení kauce [REDACTED], kterou nájemce zaplatí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy do [REDACTED] dnů od uzavření smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že kauce může být využita při ukončení nájmu na úhradu nedoplatku nájemného a služeb a případné škody způsobené nájemcem.
3. Pronajímatel vrátí kauci nebo její část do [REDACTED] měsíce po ukončení nájmu.

Článek VI Další ujednání

1. Nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a zavazuje se, že jej v tomto stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení předá ke dni skončení nájmu pronajímateli.

_____ Za případné znečištění předmětu nájmu existující ke dni podpisu této smlouvy neodpovídá nájemce. Stav předmětu nájmu při převzetí nájemcem bude pověřenými pracovníky obou smluvních stran společně zhodnocen tj. prohlédnut a zdokumentován (včetně fotodokumentace) _____

_____ O provedeném hodnocení bude vypracován protokol, který podepíší odpovědní zástupci obou smluvních stran.

2. Nájemce je povinen zacházet s předmětem nájmu řádně a hospodárně a včas zajišťovat veškerou údržbu a opravy předmětu nájmu vlastním nákladem, včetně zajištění funkčnosti pronajatých objektů. Stavební a jiné úpravy prostor překračující rámec běžné údržby a oprav, je nájemce oprávněn provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat organizační nařízení a pokyny pronajímatele uvedené v příloze této smlouvy, týkající se požární ochrany, bezpečnosti práce, nakládání odpadů, pohybu osob a vozidel a zabezpečení rychlého přístupu do všech prostor.
4. Nájemce odevzdá klíče od pronajatého prostoru v zapečetěné obálce na vrátnici pronajímatele pro případ havarijní situace. K otevření zapečetěné obálky je oprávněn pronajímatel a hasiči v případě požáru či jiné havárie a jsou povinni neprodleně o tom podat zprávu určené osobě nájemce. V případě podezření na násilné vniknutí do objektu budou nájemcem stanoveny podmínky, za nichž je možné otevřít zapečetěnou obálku pro případná další opatření.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli a jím pověřeným pracovníkům přístup do předmětu nájmu na jeho požádání v přiměřených lhůtách za účelem kontroly stavu a užívání předmětu nájmu.

6. _____

_____ Porušení tohoto článku smlouvy se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.

7. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu včetně poskytovaných služeb.

8. Pronajimatel zabezpečuje odvoz komunálního odpadu a údržbu komunikaci mimo pronajaté prostory a zabezpečuje základní rozvody energetických systémů vedoucích k předmětu nájmu.

9.

[REDACTED]

10. Nájemce je oprávněn umístit na předmět nájmu označení společnosti tak, aby bylo v souladu se živnostenským zákonem.

11. Nájemce umožní provedení kontroly dodržování předpisů o požární ochraně: požární řád, dokumentace o odborné přípravě preventivní požární hlídky, požární kniha. Nájemce bude informovat pronajímatele minimálně [REDACTED] dny před prováděním nebezpečných prací – svařování, práce s otevřeným ohněm apod. V případě havárie bude o provádění prací informovat ihned. Nájemce je povinen do [REDACTED] měsíce od uzavření smlouvy předložit pronajimateli dokument „Začlenění do kategorie činnosti“ dle §4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění a veškeré změny tohoto dokumentu. Dále je nájemce povinen neprodleně pronajímatele informovat o manipulaci s jinými látkami, než které jsou uvedené v začlenění.

12. Nájemce se zavazuje zabezpečit uzamykání vstupní brány z areálu [REDACTED] v souvislosti s jejím používáním jím samotným.

13. Porušování ustanovení odst. 6, 9, 11 a 12 tohoto článku smlouvy se považuje za závažné důvody umožňující pronajimateli ukončit nájemní vztah před uplynutím sjednané doby nájmu.

14. Pronajimatel se zavazuje nečinit nic, co by mohlo vést k odejmutí oprávnění nezbytných k provozování předmětného zařízení.

15.

[REDACTED]

Článek VII **Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem [REDACTED]

2. Smlouvu je možné měnit či doplňovat formou písemných vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.

3. Ve věcech technicko-organizačních jednají za pronajímatele pověřeni zaměstnanci útvaru Vědeckotechnický park.
4. [REDACTED]
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 originálech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání a platnost potvrzují svým podpisem.

[REDACTED]

V Praze dne 19.12.2013

[REDACTED]

Ing. Josef Kašpar
předseda představenstva

[REDACTED]

Mgr. Karel Petrželka
předseda představenstva

[REDACTED]

Ing. Viktor Kučera
místopředseda představenstva