

NÁJEMNÍ SMLOUVA NA NEBYTOVÉ PROSTORY Č.....

(uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění)

Článek 1

Strany smlouvy

- 1) Česká republika - Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský
organizační složka státu
se sídlem Hroznová 63/2, 656 06 Brno
IČO: 00020338, DIČ CZ00020338
jejímž jménem jedná Ing. Daniel Jurečka, ředitel ústavu
Bankovní spojení: 19-87425641/0710 ČNB

(dále jen pronajímatel)

a

- 2) Seed-test, s.r.o.,
ČSLA 23, 391 11 Planá nad Lužnicí
IČO: 28131312, DIČ CZ28131312
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, odd. C, vložka 19108,
zastoupena [redacted] jednatelkou

(dále jen nájemce)

(strany sub 1.1 a 1.2 dále též označovány jako „strany této smlouvy“)

Článek 2

Účel nájmu

- 2.1 Účelem nájmu je využití níže uvedených nebytových prostor k následujícím činnostem:
- laboratorní zkoušení osiva sadby, vydávání příslušných dokladů a vedení související agendy,
- poradenství a publikační činnosti v oblasti zemědělství.

K jiným účelům není nájemce oprávněn nebytové prostory bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele využívat.

Článek 3

Předmět nájmu

- 3.1 Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou nebytové prostory v budově Ústředního kontrolního a zkušebního ústavu zemědělského v Plané nad Lužnicí, ul. ČSLA, č. popisné 23, umístěné na pozemku parcelní číslo 214 a zapsané na listu vlastnictví č. 193 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrálního pracoviště Tábor pro katastrální území a obec Planá nad Lužnicí.

Podrobný popis místností je uveden v příloze „Seznam pronajímaných místností v objektu ÚKZÚZ v Plané nad Lužnicí“ (dále též jako „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“).

Celková plocha pronajímaných nebytových prostor činí 104,02 m².

Článek 4

- 4.1 Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou předmět nájmu nájemci.
- 4.2 Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou předmět nájmu.

Článek 5

Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1 Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání za účelem uvedeným v této smlouvě.
- 5.2 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.3 Obsahem povinnosti dle ustanovení čl. 5.2 této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, plynu, tepla a vody, odvodu použité vody (event. dalších souvisejících služeb). Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo, nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy, užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 5.4 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu, 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. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu, 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. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných oprav v předmětu této smlouvy, je oprávněn toto provést případně i bez přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase, a na tuto skutečnost nájemce upozorní.
- 5.5 Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb (schodiště k pronajatému prostoru), jakož i přístupu do domu vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat nebytové prostory v souladu s účelem jejich užívání.
- 5.6 V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodloužení ve výši určené podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

Článek 6

Práva a povinnosti nájemce

- 6.1 Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 6.2 Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.3 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.4 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Rovněž je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinností pronajímateli vznikla.
- 6.5 Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoli rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v objektu nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoli zasahování do nájemních, užívacích či vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.
- 6.6 Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru, jakož i za jiné škody způsobené pronajímateli nebo třetím osobám na majetku či zdraví v souvislosti s činností nájemce. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.
- 6.7 Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid, běžné opravy a údržbu.
- 6.8 Nájemce je oprávněn v nezbytném rozsahu používat vjezd, resp. výjezd z areálu budovy, ve které se nachází předmět nájmu.
- 6.9 Pronajaté nebytové prostory jsou rozděleny společnou chodbou do dvou samostatných částí v rámci II. podlaží pracoviště Ústředního kontrolního a zkušebního ústavu zemědělského v Plané nad Lužnicí. Nájemce je oprávněn vstupovat do těchto prostor hlavním vchodem do budovy přes nádvoří areálu pracoviště ÚKZÚZ v Plané nad Lužnicí.
- 6.10 Nájemce, jakož i veškeré jemu podléhající osoby (např. zaměstnanci, návštěvy atd.), jsou povinni dodržovat Provozní řád budovy, ve které se nachází předmět nájmu, a jsou povinni se s ním prokazatelně seznámit.
- 6.11 Směsný domovní odpad a separovaný odpad (papír, sklo a umělé hmoty) může nájemce likvidovat v nádobách pronajímatele. Likvidace dalšího odpadu pocházejícího z činnosti nájemce není povinností pronajímatele a zajišťuje si ho nájemce na vlastní náklady. Nájemce není oprávněn používat na tento odpad nádoby na odpad pronajímatele.

Článek 7

Podnájem

- 7.1 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu.

Článek 8

Stavební a jiné úpravy

- 8.1 Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoli stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 8.2 této smlouvy a násl.
- 8.2 Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
- 8.3 Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty nebytových prostor, podstatně je měnící, či pevná instalace jakýchkoli zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
- Mobilní technická zařízení mohou být v předmětu nájmu na přechodnou dobu instalována, pokud nebudou pevně spojena se zemí a pokud při jejich instalaci a provozu budou dodržovány bezpečnostní a požární předpisy.
- 8.4 Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně).
- 8.5 Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení, a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl.

Článek 9

Nájemné

- 9.1 V souladu s ustanovením čl. 6.2 této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
- 9.2 Nájemné za nebytové prostory se vypočítá částkou nájemného za jeden metr čtvereční pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou. Nájemné je stanoveno v ceně v místě a čase obvyklé a činí celkem 114 838 Kč (slovy jedno sto čtrnáct tisíc osm set třicet osm korun českých) za jeden rok.
- 9.3 Nájemné za nebytové prostory dle ustanovení čl. 9.2 se platí ve čtyřech čtvrtletních splátkách po 28 709,50 Kč (slovy: dvacet osm tisíc sedm set devět korun českých padesát haléřů). Čtvrtletní splátky budou placeny vždy na čtvrtletí dopředu, a to do desátého dne měsíce ledna, dubna, července a října běžného roku.
- 9.4 Nájemce se zavazuje provádět úhradu nájemného bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pokud nebude dohodnuto jinak. Variabilním symbolem je číslo smlouvy.
- 9.5 Za zaplacené je nájemné považováno dnem připsání na účet pronajímatele.
- 9.6 Smluvní strany se mohou dohodnout, že nájemné bude hrazeno namísto peněz v naturální formě provedením stavebních prací (dále jen „práce“) ze strany nájemce pro pronajímatele dle jeho požadavku. Pro tento případ platí, že cena bude stanovena

v souladu s nejnižší cenou obsaženou v nabídkách, které budou zpracovány pro ocenění prováděných prací.

- 9.7 Práce budou pronajímateli písemně předány a oceněny. V případě, že tyto práce nebudou provedeny ve stanoveném termínu, nebo budou provedeny v nižší hodnotě, je případný nedoplatek na nájemném splatný do 30. 11. příslušného roku. Pokud práce budou provedeny ve vyšší částce oproti dohodnutému nájemnému, které má být poskytnuto touto formou, má se za to, že předáním prací pronajímateli bylo dohodnuto mezi účastníky, že pro toto období došlo ke zvýšení nájemného odpovídajícímu hodnotě skutečně provedených prací.
- 9.8. Splátka poměrné části nájemného za prosinec roku 2020 činí 9 570 Kč. Pronajímatel eviduje přeplatek nájemce na nájemném dle předcházející nájemní smlouvy č. 408/2015 ze dne 6. 11. 2015 ve výši 2 239,70 Kč. Smluvní strany se dohodly, že o tento přeplatek bude poníženo nájemné za prosinec 2020. Nájemce je tak povinen uhradit pronajímateli částku ve výši 7 330,30 Kč, která je splatná nejpozději do 10. prosince 2020.

Článek 10

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

- 10.1 Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, vody, tepla, (případně za další související služby). Tyto služby budou nájemci vyúčtovány vždy až po jejich vyúčtování dodavateli, a to na základě skutečné spotřeby přepočtené na podlahovou plochu pronajímaných nebytových prostor, popř. přepočtené na osobu (v případě poplatků za svoz komunálního odpadu a vyúčtování za vodné a stočné). Za zaplacenou se cena těchto služeb považuje dnem připsání její úhrady na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

Článek 11

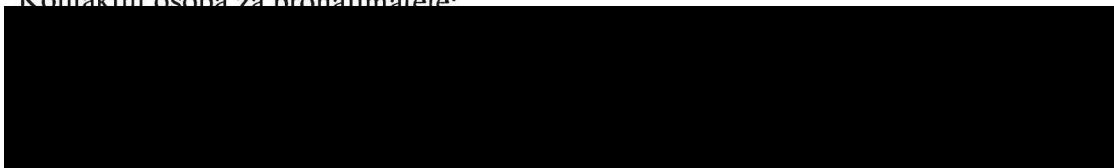
Cenová doložka

- 11.1 V případě zjištění změny cen pronájmu nebytových prostor v místě a čase obvyklých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné. O navýšení nájemného bude nájemce písemně vyrozuměn formou Oznámení o jednostranném zvýšení nájemného.
- 11.2 Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem bude upravována podle aktuálních cen a záloh stanovených jejich dodavateli.

Článek 12

Kontaktní osoby

- 12.1 Kontaktní osoba za pronajímatele:



- 12.2 Kontaktní osoba za nájemce:



Článek 13 Trvání smlouvy

- 13.1 Tato smlouva se v souladu s ust. § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 12. 2020 do 30. 11. 2028, § 2230 občanského zákoníku se nepoužije.
- 13.2 Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době, jež počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Ustanovení § 2310 odst. 1 občanského zákoníku se nepoužije.
- 13.3 Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud nájemce neplní včas a řádně své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Smlouva se ruší s účinky ke dni doručení odstoupení nájemci.
- 13.4 Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit také v případě, že je nájemce v prodlení s úhradou splátky nájemného delším než 3 měsíce ode dne její splatnosti.
- 13.5 Výpověď i odstoupení od smlouvy se doručuje druhému účastníkovi doporučeně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- 13.6 Účinky doručení nastanou také tehdy, jestliže pošta zásilku vrátí jako nedoručenou zpět, zejména z toho důvodu, že adresát se odstěhoval, svým jednáním doručení zmařil, nebo její převzetí odmítl. Den doručení takto vrácené zásilky se považuje za den doručení.

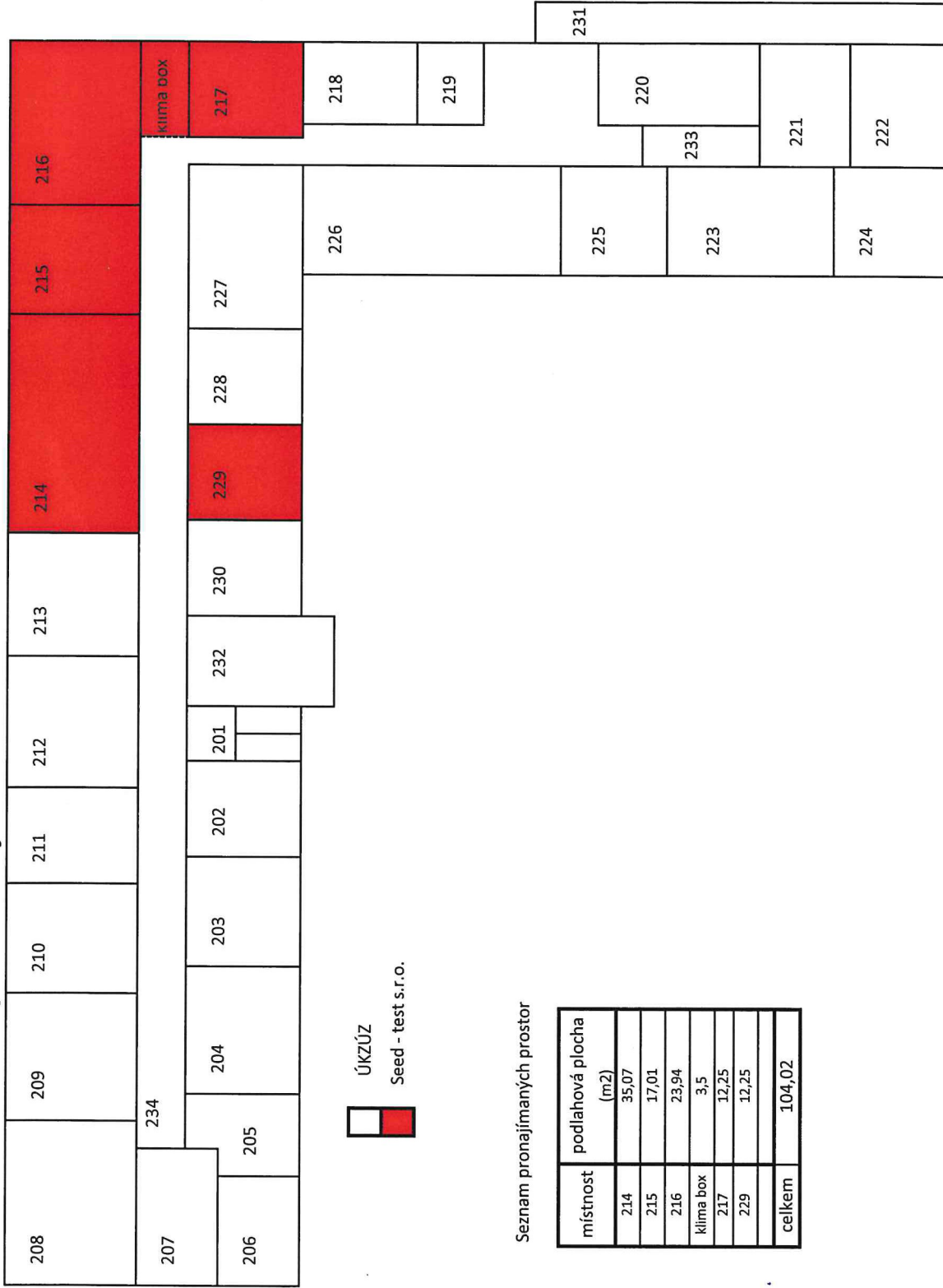
Článek 14 Ustanovení závěrečná

- 14.1 Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě formou dodatku.
- 14.2 Právní vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a obecně platnými právními předpisy.
- 14.3 Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.
- 14.4 Nedílnou součástí této smlouvy je příloha nazvaná: „Seznam pronajatých místností v objektu ÚKZÚZ v Plané nad Lužnicí“.
- 14.5 Tato smlouva nahrazuje předchozí nájemní smlouvu č. 408/2015 ze dne 6. 11. 2015.
- 14.6 Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy neobsahuje obchodní tajemství nebo jiné důvěrné informace a jsou srozuměny se skutečností, že pronajímatel smlouvu zveřejní v registru smluv.
- 14.7 Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem, který považují za určitý a srozumitelný, souhlasí, a uzavírají ji na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, nikoli v omylu ani v tísní či za nevýhodných podmínek; to vše stvrzují svými podpisy.

V Brně dne 30. 11. 2020

V Plané nad Lužnicí dne 14. 11. 2020

2. nadzemní patro budovy ÚKZÚZ Planá nad Lužnicí



- 201 WC
- 202 kancelář
- 203 kancelář
- 204 kancelář
- 205 kancelář
- 206 servery
- 207 podatelna
- 208 kancelář
- 209 kancelář
- 210 kancelář
- 211 kancelář
- 212 kancelář
- 213 kancelář
- 214 laboratoř
- 215 laboratoř
- 216 laboratoř
- 217 laboratoř
- 218 kuchyňka
- 219 WC
- 220 sklad krm.
- 221 kopírka
- 222 kancelář
- 223 kancelář
- 224 kancelář
- 225 kancelář
- 226 jídelna-zasedačka
- 227 laboratoř
- 228 laboratoř
- 229 laboratoř
- 230 laboratoř
- 231 zadní schodiště
- 232 schodiště na půdu
- 233 chodbička krmiva
- 234 chodba



 ÚKZÚZ
 Seed - test s.r.o.

Seznam pronajímaných prostor

místnost	podlahová plocha (m ²)
214	35,07
215	17,01
216	23,94
klima box	3,5
217	12,25
229	12,25
celkem	104,02

