

# Smlouva o nájmu budovy

Smluvní strany:

**Pronajímatel:**

Lafarge Cement, a.s.,

se sídlem Čížkovice č.p. 27, 41112 Čížkovice

zastoupena: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – členy představenstva

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

IČ: 14867494

DIČ: CZ14867494

vedená u Krajského Soudu v Ústí nad Labem oddíl B vložka 84 (dále jen jako Pronajímatel")

a

**Nájemce:**

Vysoká škola chemicko-technologická v Praze,

se sídlem: Technická 1905/5, 166 28 Praha 6

zastoupená: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rektorem

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

IČO: 604 613 73,

DIČ: CZ60461373

(dále jen jako Nájemce")

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“):

## Článek I. Účel Smlouvy

1. Tato se Smlouva se uzavírá za účelem provozování experimentálního zařízení (dále jen „experimentální zařízení“) v rámci realizace projektu Poloprovozní zařízení pro mechanochemické zpracování surovin, jehož hlavní parametry jsou specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že bude předmět nájmu využívat výhradně pro svoji ekonomickou činnost.
3. Nájemce prohlašuje, že bude v předmětu nájmu provádět výzkumnou činnost organizačně zajišťovanou Výzkumným centrem pokročilých mechanochemických procesů (VCPMCP), které je pracovištěm Technoparku Kralupy VŠCHT Praha.

## Článek II. Předmět Smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy „staré vápenky“ (bez e.č. a č.p.), která je součástí pozemku parc. č. 503 v k.ú. Sulejovice s přístavkem (ve smyslu ust. §3059 občanského zákoníku) na pozemku parc.č.376 v k.ú. Čížkovice a pronajímaná plocha je zakreslena v plánu, který je součástí přílohy č. 2 této Smlouvy a je nedílnou součástí ujednání smluvních stran podle této Smlouvy.
2. Pronajímatel touto Smlouvou dává nájemci do nájmu předmět nájmu specifikovaný v čl. II. odst. 1. této Smlouvy (dále také jako „předmět nájmu“) za účelem jeho užívání v souladu s jeho určením a účelem předmětného projektu.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu ho za podmínek této Smlouvy přebírá a zavazuje se Pronajímateli platit nájemné sjednané v této Smlouvě. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání k účelu dle této Smlouvy.

4. Pronajímatel se zavazuje nájemci umožnit nutný přístup k předmětu nájmu přes své pozemky. Nájemce je přitom povinen respektovat relevantní pokyny a interní předpisy Pronajímatele pro pohyb v areálu pronajímatele, se kterými bude pronajímatelem seznámen.
5. Pronajímatel se zavazuje do předmětu nájmu Nájemci zajistit níže uvedená plnění, která nejsou součástí nájemného dle článku III. odst. 1.:
  - a) dodávku elektrické energie min. příkon 100 kW/h, předpokládaný roční odběr činí 200 MWh,
  - b) dodávku zemního plynu min. příkon 40 Bm<sup>3</sup>/h, při výhřevnosti 34,4 MJ/Bm<sup>3</sup> předpokládaný roční odběr 80 000 Bm<sup>3</sup>,
  - c) dodávku pitné vody v minimálním objemu 200 m<sup>3</sup>/rok,
  - d) odběr odpadní vody splaškové dešťové,
  - e) likvidaci běžného (komunálního) odpadu,
  - f) likvidaci přepracovaných pevných alumosilikátových materiálů vzniklých v rámci experimentální činnosti (odpad z experimentálního zařízení), které nejsou nebezpečným odpadem a splňují požadavky Pronajímatele na uložení v lomu, uvedené v příloze č. 3.

### Článek III. Nájemné

1. Pro období od účinnosti této Smlouvy do 31. 1. 2021 bude Nájemce Pronajímateli z důvodu, že předmět nájmu bude připravován pro instalaci experimentálního zařízení ve vlastnictví Nájemce, hradit nájemné ve výši 500 Kč/měsíc.
2. Smluvní strany sjednávají od 1. 1. 2021 nájemné za užívání předmětu nájmu, jak je specifikován v čl. II odst. 1, a to ve výši 55 356 Kč/měsíc.
3. Smluvní strany sjednávají od 1. 1. 2026 nájemné ve výši 4 311 Kč/měsíc.
4. Částky nájemného uvedené v čl. III, odst. 1, 2 a 3 jsou uvedené bez DPH a jsou splatné vždy na základě vystaveného daňového dokladu, zaslaného Pronajímatelem Nájemci do 10. dne kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, za který se platí. DPH dle zvláštního právního předpisu bude v platné výši vyúčtováno na faktuře – daňovém dokladu vystaveném Pronajímatelem.
5. Nájemné zahrnuje rovněž náklady na revize elektrických a plynových rozvodů. Součástí nájemného však nejsou revize zařízení umístěných v předmětu nájmu
6. Úhrada za dodávku elektrické energie není součástí nájemného. Úhrada za elektrickou energii se stanoví měsíční částkou, vypočítanou jako poměr skutečné ceny spotřebované el. energie placené Pronajímatelem a její skutečné spotřeby ze strany Nájemce měřené podružným elektroměrem, navýšenou o administrativní poplatek za zpracování ve výši 250 Kč.
7. Úhrada za dodávku zemního plynu není součástí nájemného. Úhrada za spotřebovaný zemní plyn se stanoví měsíční částkou, vypočítanou jako poměr skutečné ceny spotřebovaného zemního plynu placené Pronajímatelem a jeho skutečné spotřeby ze strany Nájemce, měřené podružným plynoměrem, navýšenou o administrativní poplatek za zpracování ve výši 250 Kč.
8. Úhrada za vodné a stočné není součástí nájemného. Úhrada za stočné a vodné se stanoví měsíční částkou, vypočítanou jako poměr skutečné spotřeby a ceny stočného a vodného placené Pronajímatelem a skutečné spotřeby vody ze strany Nájemce, měřené podružným vodoměrem, navýšenou o administrativní poplatek za zpracování ve výši 250 Kč.
9. Úhrada za odvoz a likvidaci nebezpečného odpadu není součástí nájemného. Likvidaci nebezpečného odpadu zajistí nájemce na vlastní náklady odbornou firmou.
10. Úklid předmětu nájmu si zajišťuje Nájemce na vlastní náklady.
11. Veškeré úhrady Nájemce, jako nájemné dle čl. III odst. 1, 2 a 3 této Smlouvy, jakož i úhrady dle čl. III odst. 6, 7, 8 a 9 budou hrazeny na účet Pronajímatele, uvedený v příslušné faktuře Pronajímatele. Splatnost

faktur Pronajímatele je 30 dní od doručení dokladu Nájemci. Závazek splatit dluh je ze strany Nájemce splněn dnem připsání příslušné částky na účet Pronajímatele. Faktury Pronajímatele musí mít náležitosti dle zvláštního právního předpisu.

12. Pronajímatel má právo jednostranným písemným jednáním zvýšit nájemné každý následující rok doby trvání nájmu o míru inflace za předchozí kalendářní rok vyjádřenou pomocí indexu spotřebitelských cen dle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. Nájemce je povinen takto zvýšené nájemné hradit od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém mu bude zvýšení nájemného Pronajímatelem oznámeno. Pronajímatel je povinen vždy vycházet z výše nájemného uvedeného v čl. III odst. 2 a 3 této Smlouvy.
13. V případě, že Nájemce se dostane do prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby s nájmem spojených, je povinen uhradit Pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

#### **Článek IV. Práva a povinnosti Pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje provést na předmětu nájmu jednorázové potřebné stavební a technické úpravy, které jsou uvedeny v příloze 4. Tyto úpravy se zavazuje provést a ukončit do 4 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy. Rozsah provedených oprav týkajících se vlastního předmětu nájmu, tedy oprava střechy, oprava podlahy, přívod plynu, rozvod el. energie apod., musí být odsouhlasen a písemně převzat Nájemcem. Pokud Pronajímatel neprovede a neukončí opravy týkající se předmětu nájmu uvedené v předchozí větě a specifikované v příloze č. 4 této Smlouvy do 4 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy, zaplatí Nájemci smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý den s prodlením plnění této právní povinnosti.
2. Pronajímatel:
  - a) je povinen přenechat Nájemci předmět nájmu a udržovat jej po provedení oprav/úprav podle přílohy č. 4 této Smlouvy ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu,
  - b) je povinen umožnit Nájemci ničím nerušený výkon jeho práv a požívání služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno,
  - c) nese náklady na pojištění předmětu nájmu,
  - d) nese náklady na běžné opravy předmětu nájmu, jejichž výše překročí částku 20 000 Kč v jednotlivém případě, v tomto případě Pronajímatel uhradí celou částku opravy,
  - e) je povinen umožnit Nájemci, jeho zaměstnancům, obchodním partnerům a dalším návštěvám přístup do předmětu nájmu za podmínky dodržení interních předpisů a pokynů Pronajímatele pro vstup osob do jeho areálu,
  - f) na žádost Nájemce umožní jeho zaměstnancům, na náklady Nájemce nebo jeho zaměstnanců, stravování ve svém stravovacím zařízení, a to za podmínky dodržení interních předpisů a pokynů pronajímatele pro využití stravovacím zařízení,
  - g) má právo fyzické kontroly předmětu nájmu za účelem zjištění, zda Nájemce užívá předmět nájmu v souladu s jeho určením a se Smlouvou, tuto kontrolu se zavazuje provádět způsobem, který nebude rušit právo Nájemce k užívání předmětu nájmu způsobem dohodnutým touto Smlouvou,
  - h) je oprávněn udělit plnou moc třetí osobě za účelem shora uvedené kontroly předmětu nájmu včetně kontroly dodržování pravidel BOZP,
  - i) zavazuje se neposkytovat třetím stranám jakékoliv informace o aktivitách Nájemce v pronajatých prostorech bez předchozího souhlasu Nájemce,
  - j) je povinen informovat Nájemce o všech směrnících a předpisech, které jsou relevantní pro užívání předmětu nájmu, především o pravidlech BOZP, v areálu Pronajímatele,
  - k) je povinen provést vstupní školení a zajistit pravidelná školení zaměstnanců Nájemce, kteří pracují v předmětu nájmu, z předpisů vztahujících se k provozu v areálu Pronajímatele a jsou pro užívání předmětu nájmu relevantní,

- l) je, na požádání Nájemce, povinen umožnit vstup a vjezd pro zaměstnance třetích stran, kteří jsou Nájemcem smluvně zavázáni k montáži experimentálního zařízení, k jeho úpravě a údržbě,
- m) je, na požádání Nájemce, povinen umožnit vstup a vjezd pro zaměstnance třetích stran, kteří se podílejí na provádění experimentálních činností Nájemce.

## **Článek V. Práva a povinnosti Nájemce**

### **1. Nájemce:**

- a) je povinen užívat předmět nájmu v souladu se Smlouvou a k účelu sjednanému touto Smlouvou,
- b) je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu platné obecně závazné právní předpisy BOZP, o pravidlech požární ochrany, jakož i obecně platné právní předpisy hygienické a ekologické a pečovat o to, aby v důsledku užívání předmětu nájmu nevznikla na předmětu nájmu škoda,
- c) nad rámec povinností, uvedených v bodě b) tohoto článku, je Nájemce povinen dodržovat veškeré interní předpisy platné pro areál Pronajímatele, zejména části týkající se BOZP,
- d) bezpečnostní pravidla platná pro areál pronajímatele jsou pro Nájemce závazná a Nájemce je povinen, v přiměřeném rozsahu, s nimi prokazatelně seznámit všechny osoby, které se pohybují v předmětu nájmu,
- e) je povinen hlásit Pronajímateli veškeré porušení těchto směrnic a dokládat návrh na zamezení opakování incidentů,
- f) musí zajistit, aby experimentální zařízení instalované v předmětu nájmu odpovídalo bezpečnostním a provozním požadavkům platným pro areál Pronajímatele,
- g) nesmí, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, jakkoli upravovat dispoziční řešení předmětu nájmu, provádět v něm jakékoli stavební či jiné úpravy nebo činit jakékoli zásahy do instalací; veškeré takové požadované změny musí být předem projednány s Pronajímatelem a o takové změně bude uzavřen dodatek k této Smlouvě; po skončení nájemní smlouvy nemá nájemce nárok na jakékoliv úhrady z titulu provedených stavebních úprav,
- h) je oprávněn vnášet nebo umístit do předmětu nájmu pouze zařízení potřebná k realizaci experimentálních činností,
- i) je povinen na své náklady zabezpečovat povinné revize zařízení v jeho vlastnictví,
- j) je povinen umožnit pověřeným zástupcům Pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly a z důvodu přístupu k zařízením a dokumentům, vztahujícím se k požární ochraně a bezpečnosti práce,
- k) je povinen oznámit pronajímateli nutnost provedení zásadních oprav předmětu nájmu neprodleně po jejich vzniku,
- l) zabezpečuje na své náklady běžné opravy a údržbu předmětu nájmu, běžnou opravou se rozumí oprava s nákladem do 20 000 Kč v jednotlivém případě,
- m) je povinen hradit Pronajímateli řádně a včas nájemné a platby za poskytované služby,
- n) odpovídá za škodu, kterou způsobí Pronajímateli na předmětu nájmu,
- o) je oprávněn přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele,
- p) je povinen požádat příslušnou kontaktní osobu o povolení k vjezdu do areálu Pronajímatele pro sebe, resp. pro osoby, které pro Nájemce pracují, k povolení vjezdu předložit veškeré potřebné doklady v souladu s interními směrnicemi Pronajímatele. Pronajímatel není oprávněn bránit vjezdu vozidel do jeho areálu, pokud Nájemce splní veškeré jeho požadavky vyplývající z interních směrnic,
- q) je povinen na své náklady a na své nebezpečí zajistit likvidaci odpadů, které při užívání předmětu nájmu vyprodukuje a které nebude možné likvidovat Nájemcem, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pronajímatel poskytne Nájemci k plnění této povinnosti potřebnou součinnost,
- r) je povinen při realizaci experimentálního zařízení v předmětu nájmu postupovat tak, aby své okolí nepřiměřeně a nadlimitně neobtěžoval hlukem, prachem a dalšími emisemi.

## **Článek VI. Odpovědnost za škodu**

Nájemce je povinen před uvedením prvního poloprovozního zařízení do vlastního provozu předložit Pronajímateli listinu o pojištění pro případ způsobení škod třetím osobám v důsledku používání experimentálního zařízení v předmětu nájmu, a to nejméně na částku 50 000 000 Kč (padesát milionů korun českých).

## **Článek VII. Trvání nájmu a výpověď**

1. Nájem shora uvedeného předmětu nájmu se sjednává od uzavření této Smlouvy do 31. 12. 2037.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v ust. §2308 a §2309 písm. b občanského zákoníku. V tomto případě činí výpovědní lhůta 6 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Po uplynutí pěti let ode dne uzavření této Smlouvy je Nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli.
4. Po uplynutí pěti let ode dne uzavření této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 18 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci.
5. Při ukončení nájmu je Nájemce povinen předat vyklizený předmět nájmu ve stavu, ve kterém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám provedených se souhlasem Pronajímatele, a to nejpozději poslední pracovní den doby trvání nájmu.
6. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíše smluvní strany zápis o předání a převzetí předmětu nájmu.
7. Bude-li nájemce v prodlení s řádným vyklizením předmětu nájmu, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý den prodlení s vyklizením. Za období, kdy nájemce prostory dále užívá bez právního důvodu, může pronajímatel vymáhat náhradu za bezdůvodné obohacení nájemce.

## **Článek VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany výslovně potvrzují, že podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran, každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.
2. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
3. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe. Odpověď smluvní strany této Smlouvy, podle ustanovení §1740 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření či změnu této Smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
4. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že smluvní strany považují tuto smlouvu za odvážnou smlouvu, a tudíž se na závazky z ní vzniklé nepoužijí ustanovení občanského zákoníku o změně okolností (§1764 až §1766) a neúměrném zkrácení (§1793 až §1795). Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení §557, §1805 odst. 2 a §2309 písm. a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na jejich smluvní vztah upravený touto Smlouvou.

5. Právní vztahy výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku. Veškeré spory mezi Smluvními stranami vznikající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny pokud možno nejprve smírně. Nebude-li smírného řešení dosaženo, budou spory vyřešeny u příslušného soudu. Dispozitivní ustanovení obecně závazných právních předpisů, platných v České republice, která jsou v rozporu s ustanoveními této Smlouvy, se nepoužijí.
6. Tato Smlouva přechází na právního nástupce pronajímatele nebo na společnost, která převezme závazky pronajímatele.
7. Kontaktní osoby pronajímatele oprávněné jednat:
  - ve věcech smluvních: xxxxxxxxxxxxxx
  - ve věcech technických: xxxxxxxxxxxxxx
8. Účastníci Smlouvy berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá právní úpravě zák. č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, a proto bude uveřejněna v registru dle §4 tohoto zákona.
9. Jakékoliv změny či doplňky této Smlouvy musí být učiněny v písemné formě.
10. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
11. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s touto Smlouvou, tato vyjadřuje jejich vážnou a svobodnou vůli a jako takovou ji podepisují.

Pronajímatel:

V Čížkovicích, dne

Nájemce:

V Praze, dne

xxxxxxxxx  
člen představenstva

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
rektor

xxxxxxxxx  
člen představenstva

xxxxxxxxxxxxx