

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „*Občanský zákoník*“)

Smluvní strany:

Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i.

se sídlem: Vídeňská 1083, Praha 4, PSČ: 142 20

IČ: 68378050 DIČ: CZ68378050

zapsaná v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

zastoupený RNDr. Petr Dráber, DrSc., ředitel

(dále také jen jako "*pronajímatel*")

a

JR Tech, a.s.

se sídlem: Nesvačily 37, PSČ 26727

IČ: 29019605 DIČ: CZ29019605

zapsaná v obchodním rejstříku Městském soudu v Praze, odd. B 15858

zastoupená: Radomír Drda, předseda představenstva

zastoupený (dále také jen jako "*nájemce*")

SE DOHODLY TAKTO:

1. Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel je vlastníkem:

- a) budovy bez č.p./č.e. (interně označovaná jako budova D) nacházející se na pozemcích parc. č.3331/8 a 3331/21 (dále také jen „*budova D*“) zapsané na LV 1483 pro k.ú. Krč u Katastrálního úřadu pro Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

1.2. Smluvní strany spolu dne 2. 4. 2012 uzavřely smlouvu o nájmu (ve znění dodatku č. 1 uzavřeného dne 28.6.2017), jejímž předmětem byl pronájem části budovy D nájemci pronajímatelem a mají zájem uzavřít na pronájem části budovy D smlouvu novou za níže uvedených podmínek.

2. Předmět nájmu a účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci místnosti v budově D uvedené v příloze č.1 této smlouvy, o celkové výměře 153,71m² (dále také jen „*Předmět nájmu*“).
- 2.2. Předmět nájmu může být nájemcem využíván jako kancelář a skladové prostory.
- 2.3. Nájemce prohlašuje, že je mu dobře znám stav a rozsah Předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.
- 2.4. Nájemce je oprávněn využívat po nezbytně nutnou dobu část Pozemků a to za účelem přístupu k Předmětu nájmu Pronajímatel předá při podpisu této smlouvy nájemci 1 ks klíčů od brány pro vjezd na pozemek pronajímatele a 2 ks klíčů od vstupních dveří do budovy D. Po ukončení nájemního vztahu budou všechny klíče nájemcem vráceny pronajímateli.
- 2.5. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu dále pronajímat, postupovat práva a/nebo převést povinnosti z této smlouvy, ať již zcela, nebo částečně, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 2.6. Nájemce se zavazuje, že bude Předmět nájmu užívat výlučně v souladu s jejich účelovým určením uvedeným v odstavci 2.2. této smlouvy.

3. Nájemné, energie a platební podmínky

- 3.1. Strany se dohodly na měsíčním nájemném ve výši **12.937,- Kč** bez DPH, které odpovídá obvyklé jednotkové ceně nájemného stanovené na základě znaleckého posudku (znalecký posudek č. 6362-96/2020 zpracovaný dne 16.11.2020 znalcem v oboru stavebnictví a ekonomiky). Nájemné dle tohoto článku neobsahuje daň z přidané hodnoty, proto k nájemnému bude vždy připočítána daň z přidané hodnoty podle zákona o dani z přidané hodnoty v platném a účinném znění.
- 3.2. Nájemné bude hrazeno měsíčně dopředu na základě faktury (daňového dokladu) vystaveného pronajímatelem.
- 3.3. Smluvní strany se dále dohodly na zálohách na úhradu služby a dodávky energií spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši **4.000,- Kč** měsíčně (dále také jen „*záloha na služby*“).
- 3.4. Vyúčtování záloh na služby bude provedeno ročně, vždy k 30.11. příslušného kalendářního roku, případně ke skončení nájmu. následovně:
 - a) elektrická energie v poměru užívaných ploch předmětu nájmu k nákladům spojeným s celkovou spotřebou el. energie v budově D,
 - b) teplo v poměru užívaných ploch předmětu nájmu k nákladům spojeným s celkovou spotřebou tepla v budově D,
 - c) vodné a stočné v poměru přepočteného počtu zaměstnanců nájemce k nákladům spojeným s celkovou spotřebou vody v budově D

Nedoplatek či případný přeplatek za zálohy na služby je splatný do 21 dnů ode dne provedení vyúčtování nebo dle daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, pokud se bude splatnost lišit. Případný přeplatek může být pronajímatelem započten na úhradu záloh na služby

v budoucím období; případně skončení nájmu bude přeplatek nájemci vrácen do 30 dnů ode dne vystavení vyúčtování.

3.5. V případě prodlení s platbami dle tohoto článku je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení..

3.6 V případě, že míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vykázaná Českým statistickým úřadem za dobu od uzavření této smlouvy (resp. od poslední změny výše nájemného dle tohoto odstavce) dosáhne ve svém součtu 5%, je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné jednostranně písemným oznámením adresovaným nájemci; pokud by Český statistický úřad tuto míru nezveřejnil, bude rozhodná míra inflace zjištěná z jiných oficiálních zdrojů (např. jiný ukazatel inflace zveřejněný Českým statistickým úřadem či Českou národní bankou). Nájemce je povinen platit zvýšené nájemné vždy od prvního valorizovaného nájemného splatného po doručení oznámení o valorizaci. Pronajímatelem vyčíslený rozdíl mezi dosavadním a valorizovaným nájemným za období od počátku daného roku do splatnosti již valorizovaného nájemného se nájemce zavazuje uhradit do 14 dnů od doručení výzvy pronajímatele.

4. Doba nájmu a jeho zánik

4.1. Tato smlouva se sjednává s účinností ode dne uvedeného v čl. 6.4. níže na dobu neurčitou.

4.2. Tato smlouva může zaniknout z následujících důvodů:

a) dohodou smluvních stran;

b) výpovědí ze strany pronajímatele – pronajímatel je oprávněn takto vypovědět smlouvu, pokud tak umožňuje Občanský zákoník a zejména pokud nájemce hrubě porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy, a to zejména pokud:

- je nájemce přes písemné upozornění v prodlení s placením nájemného déle než 30 dnů,

- nájemce přenechá Předmět nájmu do užívání třetím osobám bez souhlasu pronajímatele,

- nájemce využívá Předmět nájmu k jinému účelu, než je touto smlouvou definován,

- nájemce i přes písemné upozornění porušuje některé z povinností uvedených v čl. 5. této smlouvy

c) výpovědí i bez udání důvodu s výpovědní dobou 3 měsíce, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

Výpověď musí být písemná a bude doručována na adresu sídla příslušné smluvní strany.

4.3. Tato smlouva může zaniknout též z jiných zákonem stanovených důvodů.

4.4. Při skončení této smlouvy je nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu a předat jej zpět ve stavu, v jakém ho převzal při uzavření této smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. s odsouhlasenými změnami.

4.5. Pokud nájemce v případě skončení této smlouvy nevyklidí Předmět nájmu k datu ukončení této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli vedle odpovídající části nájemného i

smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Sjednanou smluvní pokutou není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody vzniklé v důsledku prodlení s vyklizením předmětu nájmu. V případě, že nebude Předmět nájmu vyklizen do 14 dnů od ukončení této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vyklidit Předmět nájmu na náklady nájemce.

5. Další ujednání

- 5.1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu provádět na Předmětu nájmu žádné stavební úpravy či jiné změny.
- 5.2. Nájemce je povinen umožnit zástupci pronajímatele nebo jím pověřené osobě vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly stavu Předmětu nájmu, a to v obvyklé provozní době a v případě naléhavé potřeby i v době mimo provozní dobu.
- 5.3. Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy související s užíváním Předmětu nájmu a dále dodržovat pokyny a zajistit splnění požadavků na požární bezpečnost a ochranu vyžadovaných orgány veřejné správy nebo osoby, která je pronajímatelem ke kontrole stavu požární bezpečnosti a ochrany Předmětu nájmu pověřena. Nájemce je dále povinen umožnit pravidelnou kontrolu stavu požární bezpečnosti a ochrany Předmětu nájmu pronajímatelem nebo osobou, která je k tomuto pronajímatelem pověřena.
- 5.4. Nájemce je povinen v Předmětu nájmu a jeho okolí udržovat pořádek, zejména zajistit, aby v okolí Předmětu nájmu nebyl odkládán odpadní materiál. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každé porušení.
- 5.5. Vedle nároků na smluvní pokutu má nájemce nárok i na případnou náhradu škody.

6. Zveřejnění smlouvy v registru smluv

- 6.1. Smluvní strany berou na vědomí, že pronajímatel je subjektem, na kterého se vztahuje povinnost uveřejnit soukromoprávní smlouvy uvedené v zákoně č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.2. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv a to včetně všech údajů ve smlouvě uvedených. Zákonné důvody pro případné neuveřejnění některého údaje z této smlouvy se nájemce zavazuje prokázat pronajímateli nejpozději při uzavření této smlouvy.
- 6.3. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

7. Závěrečná ujednání

- 7.1. Pronajímatel prohlašuje, že s uzavřením této smlouvy byl v souladu s § 19 odst. 1, písm. b) bod 7. zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, ve znění pozdějších předpisů udělen předchozí souhlas dozorčí rady Pronajímatele (dne ...19.12.2020...).
- 7.2. Tato smlouva zcela nahrazuje smlouvu o nájmu, kterou spolu smluvní strany uzavřely dne 2. 4. 2012, jejímž předmětem byl pronájem části budovy D nájemci pronajímatelem.

- 7.3. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemnou formou.
- 7.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jedno vyhotovení smlouvy připadne nájemci a jedno vyhotovení smlouvy připadne pronajímateli.

V Praze dne 22.12.2020

V Praze dne 23.12.2020

Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i.
RNDr. Petr Dráber, DrSc.

ÚSTAV MOLEKULÁRNÍ GENETIKY
AV ČR, v.v.i.
Vidaňská 1083, 142 20 Praha 4
(1)

JR Tech, a.s.
Radomír Drda

JR TECH, a.s.
Nesvačily č.p. 37, 267 27
IČO: 29019605
DIČ: CZ29019605

Příloha č. 1

Specifikace předmětu nájmu



Předmětem nájmu jsou tyto prostory:

BUDOVA D

1. kancelář 2 (výměra 8,05 m²)
2. kancelář 3 (výměra 7,5 m²)
3. kancelář 4 (výměra 16,6 m²)
4. předsíň 1 (výměra 3,37 m²)
5. kancelář 5 (výměra 23,6 m²)
6. sklad 2 (výměra 19,5 m²)
7. zasedací místnost 1 (výměra 27,44 m²)
8. zasedací místnost 2 (výměra 15,6 m²)
9. společné prostory – chodba, předsíň 2, WC, úklid.míst. – 50% podíl (výměra 32,05m²)

CELKOVÁ VÝMĚRA PRONAJÍMANÝCH PROSTOR.....153,71 m²



 PRONAJATELÉ PROSTORY
 SPOLEČNÉ PROSTORY

TABULKA MÍSTNOSTÍ			
CHODBA	40,92 m ²	KANCELÁŘ 1	13,44 m ²
WC CHODBA	4,3 m ²	KANCELÁŘ 2	8,05 m ²
ÚKLID 1	1,2 m ²	ARCHIV	5,04 m ²
WC MUŽI	4,8 m ²	ZASEDACÍ MÍSTNOST 2	15,8 m ²
WC ŽENY	4,8 m ²	ÚKLID 2	2,6 m ²
SKLAD	12,8 m ²	SKLAD 2	10,5 m ²
KANCELÁŘ 4	16,6 m ²	SKLAD 3	3,8 m ²
KANCELÁŘ 3	7,5 m ²	KANCELÁŘ 5	23,6 m ²
PŘEDSÍN 1	3,37 m ²	PŘEDSÍN 2	8,47 m ²
KUCHYŇ	24,01 m ²	VCHOD	2,9 m ²
ZASEDACÍ MÍSTNOST 1	27,14 m ²		