

**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. Petrem Dráberem, DrSc., ředitelem

(dále také jen jako "*pronajímatel*")

a

**VELAZ, s.r.o.**

se sídlem: Lysolajské údolí 15/53, Lysolaje, 165 00 Praha 6

IČ: 25691970 DIČ: CZ25691970

zapsaná v obchodním rejstříku Městském soudu v Praze, odd. C, vložka 61636

zastoupený Ing. Petrem Baxou, jednatelem

(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 pod č. 410) na pozemku par.č.st. 279, obec Koleč, k.ú. Koleč, zapsaném na LV 245 (dále také jen „*Předmět nájmu*“) a

b) pozemku parc. č. 35/1, obec Koleč, k.ú. Koleč, zapsaném na LV 245 (dále jen „*Pozemek*“)

1.2. Nájemce má zájem užívat Předmět nájmu dle podmínek stanovených v této smlouvě.

**2. Předmět nájmu a účel nájmu**

2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci Předmět nájmu uvedený v čl. 1.1 pod písm. a) k dočasnému užívání za podmínek této smlouvy a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

2.2. Předmět nájmu může být nájemcem využíván pouze jako skladové prostory.

2.3. Nájemce prohlašuje, že je mu dobře znám stav a rozsah Předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.

- 2.4. Pronajímatel předá při podpisu této smlouvy nájemci 2 ks klíčů od Předmětu nájmu a po ukončení této smlouvy budou všechny klíče nájemcem vráceny pronajímateli.
- 2.5. Pronajímatel zajistí nájemci řádný přístup k Předmětu nájmu přes Pozemek. Přístupem k Předmětu nájmu se rozumí trasa, jejíž překonání je nezbytné k dosažení Předmětu nájmu z míst veřejně přístupných, a na této trase se nájemce i jím pověřené osoby mohou zdržovat jen po dobu nezbytně nutnou.
- 2.6. 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.
- 2.7. Nájemce se zavazuje, že bude Předmět nájmu užívat výlučně v souladu s jejich účelovým určením, a to ke skladování.

### **3. Nájemné, energie a platební podmínky**

- 3.1. Strany se dohodly na měsíčním nájemném ve výši **7352,50** Kč bez DPH, které odpovídá obvyklé jednotkové ceně nájemného stanovené na základě znaleckého posudku (znalecký posudek č. 6361-95/2020 zpracovaný dne 16.11.2020 znalcem v oboru stavebnictví a ekonomiky [redacted]). 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. Vedle nájemného je nájemce povinen hradit spotřebu el. energie a vody podle instalovaného podružného měření dle skutečné spotřeby. Tyto služby budou uhrazeny nájemcem na základě faktury (daňového dokladu) vystaveného pronajímatelem ke konci každého kalendářního měsíce.
- 3.4. 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..
- 3.5. 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. 6.3. níže na dobu 5 let.
- 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) důvody ze strany nájemce se řídí Občanským zákoníkem.
- 4.3. Výpověď musí být písemná a bude doručována na adresu sídla příslušné smluvní strany. Výpovědní doba je jeden kalendářní měsíc následující po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
- 4.4. Tato smlouva může zaniknout též z jiných zákonem stanovených důvodů.
- 4.5. 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, pokud nedojde ke koupi Předmětu nájmu za podmínek uvedených v tomto článku níže.
- 4.6. 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.
- 4.7. V případě, že nájemce projeví zájem o odkup Předmět nájmu v době 6 měsíců před uplynutím doby této smlouvy, má pronajímatel povinnost uzavřít s nájemcem kupní smlouvu (smlouvu o převodu nemovitosti) na Předmět nájmu za cenu obvyklou v době uzavření takové smlouvy. Pronajímatel však nemá povinnost kupní smlouvu (smlouvu o převodu nemovitosti) uzavřít, pokud:
- a) Projevení zájmu o koupi Předmětu smlouvy za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem bude doručeno až po skončení této smlouvy,
  - b) o koupi či nájem Předmětu nájmu projeví zájem některé z pracovišť zřizovatele nájemce (tj. pracoviště AV ČR), nebo
  - c) s prodejem Předmětu nájmu nájemci nezíská pronajímatel předchozí souhlas od své dozorčí rady dle §19 zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, ve znění pozdějších předpisů, nebo
  - d) s prodejem Předmětu nájmu nájemci nezíská pronajímatel předchozí souhlas zřizovatele dle § 15 zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, ve znění pozdějších předpisů.

## **5. Stavební úpravy a další ujednání**

5.1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu provádět na Předmětu nájmu žádné stavební úpravy či jiné změny. Pronajímatel podpisem této smlouvy dává souhlas níže uvedeným úpravám Předmětu nájmu:

- a) výměna vstupních dvoukřídlých dveří za dveře plastové
- b) propojení vnitřních oddělených místností otvorem o šířce 2000 mm.
- c) výměna el. kotle a s tím spojené úpravy topného systému.

Nájemce provede výše uvedené úpravy Předmětu nájmu na své náklady a souhlasí, že není oprávněn za tyto úpravy požadovat snížení nájemného či jakékoli vyrovnání po zániku této smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že pokud se provedené úpravy Předmětu nájmu stanou dle § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů technickým zhodnocením nebude toto zhodnocení odepisovat jako vlastník Předmětu nájmu (nezvýší o tyto výdaje vstupní cenu Předmětu nájmu) a souhlasí, aby daňové odpisy prováděl nájemce (v souladu § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmů).

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 9. 1. 2021).
- 7.2. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemnou formou.
- 7.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jedno vyhotovení smlouvy připadne nájemci a jedno vyhotovení smlouvy připadne pronajímateli.

RNDr.  
Petr  
Dráber,  
DrSc.

Digitally signed  
by RNDr. Petr  
Dráber, DrSc.  
Date:  
2021.01.19  
09:21:42 +01'00'

.....

Ing.  
Petr  
Baxa

Digitálně  
podepsal Ing.  
Petr Baxa  
Datum:  
2021.01.15  
13:21:00  
+01'00'

.....

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

VELAZ, s.r.o.  
Ing. Petr Baxa