



**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**  
uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 zákona č.  
89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Evid. č.:

**(1) Ústav fyzikální chemie J. Heyrovského AV ČR, v. v. i.**

IČ 61388955

DIČ CZ6 I 388955

se sídlem Dolejškova 2 I 55/3, I 82 23 Praha 8 - Libeň  
zastoupen prof. Martinem Hofem Dr. rer. nat. DSc., ředitelem

zapsaný v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeným MŠMT sp. zn. 17113/2006-34/ÚFCH JH

na straně jedné jako **Pronajímatel** (dále jen „Pronajímatel“)

a

**Nájemce:**

Sídlo:

IČ:

Zápis v rejstříku:

**Jednající:**

(dále jen „Nájemce“)

**Advanced Materials - JTJ s.r.o.**

Kamenné Žehrovice čp. 23, 273 01 okres Kladno

267 63 842

DIČ: CZ26763842

OR vedený MS v Praze, odd. C, vl. 92100

**Ing. Janem Procházkou, jednatelem společnosti**

se dohodly uzavřít tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“):

**Článek I.****Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem **pozemku parc. č. 4064/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **stavba s č.p. 1388** se způsobem využití jako jiná stavba (dále jen „budova“), vše v katastrálním území Libeň, obec Praha, část obce Libeň, evidované v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a to na listu vlastnictví **číslo 2280. Budova se nachází na adrese U Slovanky 1388, 182 00 Praha 8- Libeň.**

**Článek II.****Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, místnosti označené jako č. 308 na přiloženém plánu o rozloze **212 m<sup>2</sup>** nacházející se ve 3. nadzemním podlaží budovy tzv. „závodní jídelny“ (dále jen „předmět nájmu“, viz čl. 2, bod 2 této smlouvy). Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát prostory do nájmu třetí osobě a přenechává jej Nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou k dočasnému užívání za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli níže sjednané nájemné.
2. Pronajaté prostory jsou vyznačeny v plánech příslušného podlaží, které tvoří Přílohu I. I této smlouvy.
3. Kromě předmětu nájmu je Nájemce oprávněn užívat i společné prostory v budově (zejm. společné prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy, hlavní schodiště a výtahy), odpadovou místnost, nacházející se v budově a dále přístupové a komunikační cesty vedoucí k budově.

4. Pronajímatel touto smlouvou uděluje Nájemci souhlas, že ten může budovu, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Specifikace umístění a konkrétní rozsah štítů, návěstí a podobných znamení si strany před jejich instalací odsouhlasí, přičemž Pronajímatel prohlašuje, že Nájemci umožní umístění označení (štítu). Pronajímatel je povinen umístit označení v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem.

### **Článek III.**

#### **Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozování, resp. přípravu pro užívání, pro administrativní činnost nebo jiné činnosti nevyžadující zvláštní kolaudační povolení. Nájemce se zavazuje, že k jinému účelu, než uvedenému v předešlé větě, nebude předmět nájmu užívat ani připravovat, ledaže s tím vysloví Pronajímatel předchozí souhlas.
2. Předmět nájmu je ke dni podpisu této smlouvy určen k užívání jako administrativní prostor.

### **Článek IV.**

#### **Stavební úpravy předmětu nájmu**

1. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy pouze s písemným souhlasem Pronajímatele. Pokud budou tyto většího rozsahu, tak se mohou provádět jen na základě smlouvy o provádění stavebních úprav. V tomto případě je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci součinnost, tak aby nebyly poškozeny zájmy obou stran. Ve smlouvě o stavebních úpravách mohou být uvedeny další podmínky a to finanční nebo věcné.

### **Článek V.**

#### **Doba nájmu a způsob jeho skončení**

1. Nájem se sjednává od 1.1. 2021 na dobu neurčitou.
2. Mezi smluvními stranami se ujednává, že v případě jakékoli výpovědi činí výpovědní lhůta 6 měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Povinností Nájemce je v případě výpovědi uvést prostory do původního stavu, pokud nějakým způsobem zasáhl do předmětu nájmu, pokud Smlouva o stavebních úpravách nestanovila jinak.
4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu kdykoliv vypovědět, okamžitě, bez výpovědní lhůty, pokud Nájemce bude jednat v rozporu s touto smlouvou nebo obecnými ustanoveními „Občanského zákoníku“ č. 89/2012 Sb. v platném znění.
5. Výpověď nájmu vždy vyžaduje písemnou formu.

#### Článek VI. Nájemné a způsob úhrady

1. Smluvní strany sjednávají za nájem předmětu nájmu nájemné ve výši **200,- Kč za m2 měsíčně. K nájemnému nebude přičítána daň z přidané hodnoty** v zákonem stanovené výši (viz § 56a zák. č. 235/2004 Sb. v platném znění).
2. V nájemném dle článku VI. bod. 1. této smlouvy je již zahrnuta úplata za užívání společných prostor budovy.
3. Nájemné a poplatek za likvidaci odpadu dle Čl. VII, odst. č. 2 budou hrazeny měsíčně, a to vždy k 15. dni měsíce, za které se nájemné hradí. Podkladem bude daňový doklad - faktura. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu stanovené obecně závaznými právními předpisy. Lhůta splatnosti se považuje za zachovanou, předá-li Nájemce příkaz k úhradě svému peněžnímu ústavu nejpozději v den splatnosti faktury.
4. Bude-li Nájemce v prodlení s placením nájemného, zavazuje se uhradit za každý den prodlení smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky.

#### Článek VII. Výše a způsob úhrad za služby spojené s předmětem nájmu

- I. Vedle nájemného je Nájemce povinen hradit úhradu za služby spojené s předmětem nájmu (dále jen „úhrada za služby“), a to následovně:
  - a) **elektrická energie** bude Nájemci vyúčtována dle skutečné spotřeby; Pronajímatel není oprávněn navyšovat cenu elektrické energie, která je mu účtována jejím dodavatelem, o další poplatky,
  - b) **vodné a stočné** bude Nájemci účtováno dle skutečné spotřeby; Pronajímatel není oprávněn navyšovat cenu vodného a stočného, která je mu účtována dodavatelem, o další poplatky,
  - c) **dodávka tepla**, teplé vody a chladu bude Nájemci účtována zejména s ohledem na pronajímanou plochu; Pronajímatel není oprávněn navyšovat cenu dodávaného tepla či chladu, která je mu účtována dodavatelem, o další poplatky,
  - d) **dešťová voda**: bude rozúčtováno dle poměru pronajaté podlahové plochy pronajatých prostor,
  - e) **relevantní náklady na společné prostory** budou Nájemci účtována zejména s ohledem na pronajímanou plochu.
2. Pronajímatel zajišťuje svým jménem a na své náklady přistavení **odpadních kontejnerů a odvoz běžného odpadu** (tj. směsný odpad, plasty, sklo a papír v běžném rozsahu). Za tyto služby bude Nájemci účtován **měsíční poplatek ve výši 200,- Kč bez DPH**.

Nájemce svým jménem a na své náklady zodpovídá za likvidaci a odvoz výše nespecifikovaného odpadu nad rámec běžného odpadu, vzniklého provozem Nájemce (např. nebezpečný odpad; objemný odpad ap.).

3. Nájemce je oprávněn svým jménem a na své náklady do předmětu nájmu zajistit dodávky následujících služeb a medií:
- úklid předmětu nájmu (pronajatých prostor),
  - poplatky za poskytování telekomunikačních služeb (telefonní a internetové připojení),
  - poplatky za umístění televizních a rozhlasových přijímačů,
  - zabezpečení prostor předmětu nájmu.
- Nájemce bere na vědomí, že prostory budovy závodní jídelny, tedy i předmětné nebytové prostory, nejsou chráněny zabezpečovacím zařízením. Do prostor jsou instalovány pouze čidla Elektronické požární signalizace (EPS).
4. K fakturovaným částkám za služby dle odstavců č. 1 a 2 tohoto článku bude připočtena daň z přidané hodnoty dle platných právních předpisů.
5. Náklady za služby uvedené v odst. č. I písm. a) - e) toho to článku, bude Nájemce hradit Pronajímateli vždy měsíčně, zpětně, na základě faktury se splatností **14** dnů. Faktura vystavená Pronajímatelem bude obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu stanovené obecně závaznými právními předpisy. Lhůta splatnosti se považuje za zachovanou, předá-li Nájemce příkaz k úhradě svému peněžnímu ústavu nejpozději v den splatnosti faktury.
6. Faktury za nájem a služby s nájmem spojených Pronajímatel zasílá Nájemci elektronickou poštou na kontaktní e-mail adresu Nájemce:  
[REDAKCE]  
nejpozději do 8. dne jednoho každého měsíce a Pronajímatel je považuje za doručené po obdržení elektronického potvrzení o doručení zprávy Nájemce.
7. V případě, kdy Nájemce fakturu neobdrží v daném termínu, oznámí elektronickou poštou tuto skutečnost Pronajímateli na e-mail adresu  
[REDAKCE]  
nejpozději do 10. dne v daném měsíci. Splatnost faktury doručené se zpožděním je poté posunuta o dny prodlení s odesláním faktury Nájemci.
8. Bude-li Nájemce v prodlení s placením úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem předmětu nájmu, zavazuje se uhradit za každý den prodlení smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky.

### Článek VIII.

#### Udržování předmětu nájmu

- Nájemce bude provádět běžnou údržbu předmětu nájmu na své náklady bez zvláštních pokynů Pronajímatele.
- Pronajímatel prohlašuje, že budova, ve které se předmět nájmu nachází, je pojištěna v rámci pojistky celé nemovitosti a že má sjednáno majetkové pojištění svých vlastních movitých věcí a zároveň pojištění odpovědnosti za škodu podnikatele.

Pronajímatel je povinen pokud o to Nájemce požádá, prokázat skutečnosti o uzavření těchto pojistných smluv Nájemci nejpozději při podpisu této smlouvy.

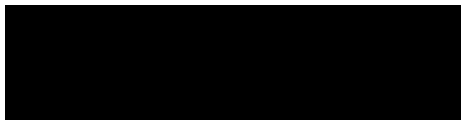
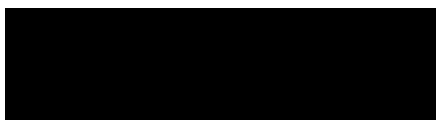


**Smlouva o nájmu prostorou služícího podnikání**  
uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 zákona č.  
89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Evid. č.:

3. Osobanů oprávněných jednat jménem smluvních stran v záležitostech týkajících se udržování předmětu nájmu jsou:

za Pronajímatele:

ve věcech týkajících se smluvních ustanoveníve věcech technických

za Nájemce:

ve věcech týkajících se smluvních ustanovení

Ing. Jan Procházka, jednatelem společnosti

ve věcech technických

### Článek IX

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si předmět nájmu a je mu znám jeho současný stav.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro účely uvedené v článku III. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen:
  - a) informovat Pronajímatele na emailové adrese: [redacted] [redacted] o závadách nebo jiných změnách předmětu nájmu bez ohledu na jejich příčinu, jakož i o všech podstatných skutečnostech, které s předmětem nájmu souvisí,
  - b) bez zbytečného odkladu písemně (e-mailem) nebo telefonicky oznámit kontaktní osobě Pronajímatele ve věcech technických potřebu koordinací při údržbě nebo provádění prací a umožnit zástupci Pronajímatele nebo jím pověřené osobě vstup do prostor tvořících předmět nájmu za účelem kontroly jejich stavu, a to v době stanovené dohodou smluvních stran, nejde-li o naléhavou potřebu související s odvrácením škody na majetku nebo zdraví. Prohlídce musí být přítomen Nájemce, nebo osoby Nájemcem pověřené,



**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**  
uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení 2302 zákona č.  
89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Evid. č.:

- c) dodržovat všechny platné právní předpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí. Zajišťování úkolů požární ochrany je blíže specifikováno v příloze č. 3 této smlouvy.
- d) z bezpečnostních důvodů předat zástupci Pronajímatele náhradní klíče (označené popisem) či hesla pro vstup ke všem pronajímaným prostorům, které mohou být uzamčeny (dále jen „klíče“). Klíče a hesla budou předány v zapečetěné obálce a budou uloženy ve vrátnici v budově sídla Pronajímatele. Klíče mohou být použity pouze v nouzových situacích, jako jsou zejména požár nebo záplava, vniknutí třetí osoby apod. O jejich použití sepíše Pronajímatel protokol (den, čas a důvody použití). Klíče mohou být též vydány na pokyn odpovědných osob Nájemce. Nájemce se však zavazuje, že zapůjčené klíče budou po splnění účelu jejich vydání ihned vráceny v zapečetěné obálce zpět zástupci Pronajímatele,
- e) nerušit svojí činností ostatní uživatele prostor nemovitosti, a pokud svojí činností znečistí nebo poškodí společné prostory v nemovitosti, tak je uvede na své náklady neprodleně do původního stavu. Pokud to nebude možné, oznámí tuto skutečnost Pronajímateli a ten opraví nebo jiným způsobem uvede prostory zpět do původního stavu avšak na náklady Nájemce.
4. Nájemce se zavazuje sjednat a po celou dobu trvání nájmu udržovat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou podnikatelskou činností, a to v minimální výši 1 milion Kč. Nájemce je povinen předložit uzavřenou pojistnou smlouvu k náhlednutí Pronajímateli před podpisem této smlouvy.
5. Závazky či odpovědnost Nájemce, popsané touto smlouvou, se vztahují rovněž na třetí osoby, které jsou v právním nebo jiném vztahu k Nájemci a jimž Nájemce umožnil přístup či užívání prostor předmětu nájmu definovaných v čl. II této smlouvy. Nájemce je plně zodpovědný za třetí osoby, jimž umožnil užívání nebo vstup do prostor předmětu nájmu.
6. Pronajímatel se při předání předmětu nájmu přesvědčí, že věc je v dobrém stavu a seznámí Nájemce s pravidly pro zacházení nebo mu předá pokyny v písemné formě.
7. Nájemce může využívat 2 parkovací místa
8. Pronajímatel se zavazuje:
- a) zajistit Nájemci řádný a dohodnutý výkon jeho nájemních práv po celou dobu trvání smlouvy, a to tak, aby bylo možné dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu,
- b) umožnit u budovy parkování pro vozidla servisních organizací, které vykonávají nezbytně nutné opravy, zejména havarie.
- c) provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor a celé budovy z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce, bezpečnosti elektrických zařízení apod. Pronajímatel není oprávněn provádět kontrolu či zajistit revize běžné spotřební elektroniky a ostatního vybavení, které do předmětu nájmu umístí Nájemce za účelem zajištění svého provozu. Kontrolu předmětů dle



předchozí věty provádí Nájemce ve své režii a nebezpečí zejména pokud mu tyto kontroly nařizuje zákon,

- d) udržovat budovu specifikovanou v článku I. této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu, provádět nutné opravy, které by mohly mít vliv na řádné a nerušené užívání předmětu nájmu, s maximálním možným ohledem na oprávněné zájmy Nájemce. Tím není dotčena povinnost Nájemce umožnit provedení nezbytných oprav.
- e) poskytnout přístup a klíče k prostorům při podpisu této smlouvy

#### **Článek X. Odpovědnost smluvních stran**

- I. Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli nebo jinému Nájemci škodu, která mu (Pronajímateli) byla způsobena zaviněným porušením povinností dle této smlouvy nebo za kterou odpovídá z obecně platných předpisů.
- 2. Pronajímatel je povinen nahradit Nájemci škodu, která mu (Nájemci) byla způsobena zaviněným porušením povinností dle této smlouvy nebo dle zákona ze strany Pronajímatele nebo ze strany jiného Nájemce nemovitosti, pokud způsobená škoda není plně uhrazena z pojistného plnění z titulu pojištění, které má tento jiný Nájemce sjednané.

#### **Článek XI. Informační systém veřejné správy - Registr smluv**

- I. Smluvní strany berou na vědomí a výslovně souhlasí s tím, aby smlouva jako celek, včetně všech příloh a údajů o smluvních stranách předmětu smlouvy, ceně a datu jejího uzavření, byla uveřejněna v souladu se zák. č. 340/2015 Sb. v informačním systému veřejné správy - Registru smluv (dále jen „registr smluv“).
- 2. Smluvní strany se dohodly:
  - a) že uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv zajistí Pronajímatel.
  - b) že pokud Nájemce nesouhlasí s uveřejněním některých údajů ve smlouvě jako celku dle článku XIII bod. I této smlouvy, je povinen Pronajímateli zaslat na email: [redacted] = [redacted] kopii smlouvy vč. příloh s jednoznačným a viditelným označením (přeškrtnutím) těch ustanovení ve smlouvě či v přílohách, které mají být v registru vyloučeny ze zveřejnění. Všechny strany této kopie smlouvy a příloh musí být Nájemcem podepsány. Údaje, které spadají pod GDPR nebudou automaticky zveřejněny

**Článek XII.**  
**Ostatní ujednání****1. Umístění sídla**

- a) Nájemce je oprávněn předmět nájmu dát do podnájmu třetím stranám pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, v souladu s § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje poskytnout Nájemci veškerou součinnost.
- b) Pronajímatel poskytne Nájemci souhlas s umístěním sídla, pokud o to projeví zájem.
- c) V případě ukončení nájmu z jakéhokoli důvodu Nájemce zodpovídá za zajištění zrušení umístění jeho sídla a sídla všech subjektů, kterým Pronajímatel na základě požadavku Nájemce umožnil umístění sídla v budově.

**2. Kauce**

Se nesjednává.

**Článek XIII.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravena se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Nájemce též bere na věd omí, že Pronajímatel je povinen řídit se ustanoveními Zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích. Smluvní strany vylučují použití § 2303, § 2304, § 2310 odst. 1) a § 2315 občanského zákoníku.
2. Veškeré spory smluvních stran ohledně práv a povinností z této smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny před obecnými místně příslušnými soudy České republiky.
3. Tato smlouva je podepisována ve dvou (2) stejnopisech s vahou originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po jejím podpisu jeden výtisk
4. Tato smlouva může být doplňována pouze číslovanými písemnými dodatky smluvních stran.
5. Inflační doložka. V případě, že inflace v součtu překročí 2 % body, je Pronajímatel oprávněn o inflaci zvýšit nájem dohodnutý v čl. VI. I bez souhlasu Nájemce.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je:

Příloha č. 1 - Plán pronajímaných prostor

Příloha č. 2 - Předávací protokol je ke smlouvě přiložen jako samostatný dokument

Příloha č. 3 - Zajišťování úkolů požární ochrany ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb.

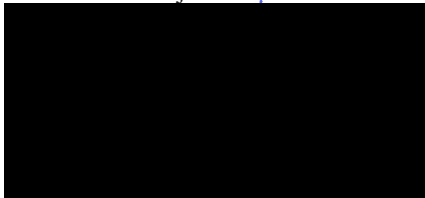


- I. Smluvní strany každá sama za sebe prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní, pod jakýmkoliv nátlakem ani za jinak nevýhodných podmínek.
2. Tato smlouva nabývá platnosti ke dni jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti okamžikem předání prostor dle předávacího protokolu, které proběhne po datu zveřejnění této smlouvy v Registru smluv.

V Praze, dne 16-02-2021

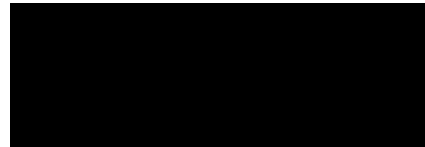


za Pronajímatele



/ /  
i.f. 199

za Nájemce



**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího eodnikání**  
uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 zákona č.  
89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Evid.č.:

Příloha č. 3 - Zajišťování úkolů požární ochrany ve smyslu §2 odst. 2 zákona č.133/1985 Sb.

**Čl. 1**

Nájemce užívá prostory vymezené článkem II. Smlouvy o nájmu.

Vlastník objektu = Pronajímatel.

**ČL 2**

S ohledem na rozsah a způsob užívaných nebyto vých prostor nájemcem se smluvní strany dohodly, že nájemce plní úkoly požární ochrany takto:

## 1. Vedení a zpracování dokumentace požární ochrany

**Stanovení organizace PO** - tento dokument si zpracuje nájemce sám, přičemž musí akceptovat Organizační srn ěrnici vlastníka objektu**Požární poplachové směrnice** - zpracovává vlastník objektu a bude zpřístupněna vyvěšením na chodbách v každém podlaží.**Požární evakuační Plán** - zpracuje vlastník objektu, poskytne nájemci jednu kopii s platnými podpisy, grafická část bude zpřístupněna vyvěšením na chodbách v každém podlaží**Tematický plán a časový rozvrh školení o PO** - zpracovává nájemce sám**Požární kniha** - nájemce si vede svoji požární knihu

## 2. Školení zaměstnanců a případně požárních hlídek

Nájemce provádí samostatně u svých zaměstnanců s tím, že jsou seznámeni také s předpisy a evakuačním plánem majitele objektu.

## 3. Zajištění PO v mimopracovní době

Tento úkol zajišťuje vlastník objektu.

## 4. Cvičný požární poplach

CPP bude organizován vlastníkem objek tu 1x ročně, nájemce je povinen spolu pracovat.

## S. Plnění ostatních úkolů

Nájemce a pronajímatel se dohodli, že ostatní úkoly požární ochrany, které vyplývají z provozování objektu, zajišťuje plně vlastník objektu.

**Čl. 3****Osoba odpovědná za požární ochranu u nájemce:**

Funkce: [REDACTED]

**Čl. 4**

Tato příloha se stává dokladem o dohodě společného řešení otázek na úseku požární ochrany a smluvní strany prohlašují, že se s touto přílohou důkladně seznámily.

V Praze dne [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

. / za Nájemce

[REDACTED]

[REDACTED]