**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku

**I.**

**Smluvní strany**

**Ústav chemických procesů AV ČR, v.v.i.**

se sídlem: Rozvojová 135, 165 02 Praha 6

IČ: 67985858

DIČ: CZ67985858

zastoupený: Ing. Miroslavem Punčochářem, DSc., ředitelem ústavu

Instituce je zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí MŠMT

(dále jen „**pronajímatel**“)

**a**

**PharmaCan s.r.o.**

se sídlem Kvapilova 927/14, 150 00 Praha 5

s místem podnikání: Rozvojová 135, 165 02 Praha 6

IČ: 05462177

DIČ: CZ05462177

zastoupená: Miroslavem Richtrem, jednatelem společnosti

společnost vedená pod spisovou značkou C 264049 u Městského soudu v Praze

(dále jen „**nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

**II.**

**Předmět a účel nájmu**

Pronajímatel, výlučný vlastník budovy s nebytovými prostory bez čp., na parcele č. 513/103, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 850 pro obec hl. město Praha a katastrální území Lysolaje, se zavazuje přenechat prostory poloprovozní haly č. 3 budovy C6*,* situované v přízemí (1. NP), a to:

**místnost 6.1.71. o celkové výměře 79,12 m2**

k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

Účelem nájmu je provozování extrakce rostlinného materiálu (technického konopí), následná izolace kanabidiolu a jeho purifikace nájemcem v pronajatém prostoru, sloužícím podnikání, již výše specifikovaném.

Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného a nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

**III.**

**Doba trvání nájmu**

Pronajímatel přenechává předmět nájmu počínaje dnem 1. 10. 2021 na dobu neurčitou.

Nájemní smlouvu lze vypovědět bez udání důvodu s 6 měsíční výpovědní dobou, která začíná běžet měsíc následující po doručení výpovědi.

Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 30. 9. 2021 a odevzdat mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu. Součástí předání bude protokol o předání a převzetí, který zpracuje pronajímatel a na kterém bude uveden výchozí stav podružných měřičů.

**IV.**

**Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby**

Výše nájemného byla sjednána v částce 263,89 Kč/m2/měsíc tj. zaokrouhleně 20.880,- Kč za 79,12 m2 (slovy dvacet tisíc osm set osmdesát korun českých) za jeden měsíc. Podkladem pro výpočet nájemného je posudek soudního znalce Ing. Ivana Zacha č. 5904 – 65/21. Nájemné zahrnuje dodávky tlakového vzduchu, zemního plynu, odvádění odpadních vod, revize protipožárních čidel, kamerového systému, ostrahy objektu a připojení k internetu.

Nájemné nezahrnuje dodávky teplé a studené vody a odběr elektrické energie. Dodávky teplé a studené vody a elektrické energie budou odečítány na podružných měřičích vždy na začátku čtvrtletí každého roku.

Odvoz komunálního odpadu si zajistí nájemce individuální smlouvou s Pražskými službami.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné odpovídající výši inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, v souladu s § 2248 nového občanského zákoníku. Zvýšení nájemného je účinné vždy od 1.1. daného roku procentuálně upravené dle míry inflace za rok předcházející.

Úhrada nájemného bude provedena nájemcem na základě pronajímatelem vystavené faktury na částku 62.640,- Kč (slovy šedesát dva tisíc šest set čtyřicet korun českých ) + DPH za uplynulé tři měsíce, nejpozději k 15. měsíci následujícímu po čtvrtletí. K uvedené částce za nájem budou připočteny náklady za dodávku teplé a studené vody a elektrické energie. Výše částek bude uvedena v příloze daňového dokladu a bude se skládat z jednotkových cen, které hradí za uvedená média pronajímatel.

**V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,

- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat

- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu

- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy

- sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění

- provádět revize vyhrazených technických zařízení

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy

- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy

- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl

- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci

- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu.

- před podpisem smlouvy předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s minimálním limitem 5 mil. Kč s připojištěním věcí užívaných. Kopie pojistné smlouvy bude přílohou č. 1 této smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

- dodržovat veškeré požární, bezpečností, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány

- hradit nájemné a veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu

- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

- nájemce přijímá věcné břemeno chůze zaměstnanců pronajímatele do vyšších NP budovy C6

Nájemce je oprávněn pro zajištění přístupu do pronajatých prostor spoluužívat v nezbytném rozsahu přístupové komunikace a areálu pronajímatele, i část společných prostor v předmětné budově, tj. vstupní prostory, chodby, sociální zařízení, schodiště a únikové cesty.

Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:

kontaktní osoba pronajímatele: Ing. Zdeněk Novák

kontaktní osoba nájemce: Miroslav Richter

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů.

- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.

- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

**VI.**

**Podnájem**

Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.

Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

**VII.**

**Změna vlastnictví**

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

**VIII.**

**Skončení nájmu**

Nájem zanikne za podmínek stanovených v článku III. této smlouvy.

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Za pozdní předání nájemních prostor je pronajímatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu, která bude odpovídat alikvotní částce z celkové měsíčního nájmu, za dny, kdy nájemce prostory skutečně odevzdal.

Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

**IX**

**Firemní štít**

Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání (viz článek II. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.

**X.**

**Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání**

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

**XI.**

**Závěrečná ustanovení**

V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.

Uvedenou smlouvu lze měnit pouze písemně, formou číslovaných dodatků.

Smlouva byla zpracována ve dvou vyhotoveních tím, že obě vyhotovení mají platnost a závaznost originálu.

Tato smlouva nabývá účinnosti uveřejněním v registru smluv.

Pronajímatel a nájemce prohlašují, že se s obsahem této smlouvy řádně seznámili, že tato smlouva je projevem jejich vážné, svobodné a určité vůle prosté omylu, není uzavřena v tísni a/nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.

Příloha č. 1: kopie pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s minimálním limitem 5 mil. Kč s připojištěním věcí užívaných

Příloha č. 2: souhlas DR UCHP s uzavřením smlouvy

V Praze 14. 9. 2021

……………………………………………………… …………………………………………………………………

Za pronajímatele: Za nájemce:

Ing. Miroslav Punčochář, DSc. Miroslav Richter