

REG. č.

198/2021

**Smlouva o nájmu nebytových prostor
dle zákona č. 89/2012, občanský zákoník
uzavřená
mezi smluvními stranami:**

VÝZKUMNÝ ÚSTAV ŽIVOČIŠNÉ VÝROBY, v.v.i.

se sídlem Práteleství 815, 104 00 Praha Uhříněves

IČ: 00027014

DIČ:CZ00027014

registrován v rejstříku v.v.i. MŠMT,

zastoupen doc. Ing. Petrem Homolkou, CSc., Ph.D., ředitelem

tel.: [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

Iva Špejrová

trvale bytem Svojšovice 44, 251 63 Strančice

IČ: 61017647

kontakt tel. [REDACTED]

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

Čl. 1

Předmět nájmu

1. Výzkumný ústav živočišné výroby, v.v.i. (dále jen „pronajímatel“) prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nebytových prostor v budově č.p. 684, na stavební parcele č. 12, o výměře 106 m², k.ú. Uhříněves, obec Praha, zapsáno na LV č. 191 u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží nemovitosti dle odst. 1, sestávajících z 5 místností a příslušenství, nacházejících se v levé části domu od vstupu levými vchodovými dveřmi naproti hlavní vratnici pronajímatele (dále jen „nebytové prostory“). Součástí nájmu je zahrádka o výměře 40 m².

Nájemce je oprávněn k parkování 2 osobních vozidel v areálu VÚŽV Uhříněves.

Čl. 2

Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává nebytové prostory (specifikované v čl. 1) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

3. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchylují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.

4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

Čl. 3 Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn mít v pronajatých nebytových prostorech soukromou školku - dětskou skupinu. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro tento účel – provozování dětské skupiny.

2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.

3. Nájemce nemůže zříditi třetí osobě v pronajatých prostorech užívací právo. Pro tyto případy platí zákonné ustanovení dle § 2215 až 2216 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Čl. 4 Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvním nájemném za užívání nebytových prostor ve výši **15.212,- Kč** (slovy: patnáct tisíc dvě stě dvanáct korun českých) měsíčně plus DPH v zákonem stanovené výši. Není-li nájemce plátcem DPH, DPH se neuplatňuje. Nájemce je povinen bezodkladně pronajímateli oznámit veškeré změny, týkající se změn v platbě DPH, zejm. stal-li se plátcem DPH nebo přestal-li být plátcem DPH

2. Nájemné za 2 parkovací místa činí **2.000,- Kč** měsíčně plus DPH v zákonné výši.

3. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky a paušální platby za služby spojené s užíváním nebytových prostor. Pronajímatel poskytne nájemci dodávku:

Elektrické energie

Vody

Tepla

Odvoz komunálního odpadu

Záloha za služby spojené s užíváním nebytových prostor (elektrická energie, voda, teplo, odvoz komunálního odpadu) bude hrazena měsíčně spolu s nájemným zálohovou platbou (dále jen "záloha za služby") ve výši 5.000,- Kč včetně DPH. Skutečné náklady za služby budou pronajímatelem vyúčtovány po skončení nájmu. Případné přeplatky či nedoplatky z uvedených vyúčtování si účastníci této smlouvy vzájemně uhradí nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne doručení vyúčtování.

Cena za dodávku elektrické energie bude stanovena odpočtem elektroměru, podle

cen, které budou pronajímateli účtovány dodavatelem tohoto média, kterým je Pražská energetická, a.s. Smluvní strany sjednávají, že nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhradu podílu nákladů spojených s provozem a údržbou odběrného zařízení (služby), a to v částce rovnající se 50 % z celkové ceny odebrané elektřiny nájemcem za kalendářní rok. Celková cena za dodávku elektřiny a podíl na nákladech spojených s dodávkou elektřiny nesmí překročit cenu, za kterou poskytuje Pražská energetika, a.s. dodávku elektřiny v kategorii podnikatel.

Cena za dodávku vody a stočné bude stanovena odpočtem vodoměru podle cen, které budou pronajímateli účtovány dodavatelem tohoto média, kterým je PVK a.s.

Cena za dodávku tepla bude vypočtena z užívané plochy.

Cena za odvoz komunálního odpadu je stanovena ve shodě s cenou vyhlášenou Magistrátem hl. m. Prahy pro dané období, počet a objem sběrných nádob, četnost svozu. Cena za odvoz odpadu je hrazena paušální měsíční platbou a nevyúčtovává se.

4. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohy za služby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího, za který se nájemné a záloha za služby platí. Variabilní symbol platby je [REDAKCE]

5. Před podpisem této smlouvy uhradí nájemce jistotu ve výši 19.797,- Kč ve prospěch pronajímatele v hotovosti nebo na účet pronajímatele. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.

6. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel nájemci každoročně, nejpozději do dvou měsíců po ukončení kalendářního roku a ve lhůtě 15 dnů bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

7. Smluvní strany se se dohodly, že nájemce nejpozději do 5 dnů od oboustranného podpisu této smlouvy poskytne peněžitou **jistotu** ve výši ve výši **17.212,- Kč**. Složení peněžité jistoty na účet pronajímatele je jednou z podmínek účinnosti této smlouvy.

V případě prodlení nájemce s platbami nájemného, služeb, je pronajímatel oprávněn použít jistotu na úhradu tohoto dluhu. V tomto případě je nájemce povinen kauci doplnit na původní výši nejpozději do 3 dnů po oznámení pronajímatele o vyčerpání jistoty. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu i na úhradu případných budoucích nákladů na uvedení prostor do stavu, ve kterém byly nájemci předány a dále na úhradu dluhů a případných škod apod. jím v souvislosti s nájmem způsobených.

Při skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit jistotu nájemci a je oprávněn si přitom započíst, co mu nájemce případně z nájmu a dalších právních titulů specifikovaných v tomto článku dluží.

8. V případě prodlení nájemce s úhradou peněžitého plnění dle této smlouvy je povinen zaplatit pronajímateli vedle zákonného úroku z prodlení také smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

9. Nájemné z nebytových prostor bude na každé další roky valorizováno vždy

k 1.dubnu běžného roku podle skutečně dosažené míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců kalendářního roku, zveřejněného Českým statistickým úřadem. Nájemné bude automaticky upravováno bez písemného oznámení nájemci. K prvnímu zvýšení nájemného o inflaci takto dojde s účinností od 1. 4. 2022. První zvýšení nájemného v roce 2022, tj. platné od 1.4.2022, bude nad míru inflace navýšeno navíc o částku 487 Kč.

Čl. 5

Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává **od 1. 11. 2021** na dobu neurčitou.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět ve šestiměsíční výpovědní lhůtě bez uvedení důvodu. Ustanovení § 2314 a § 2315 občanského zákoníku se v tomto případě neuplatní.

3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Mezi zvláště hrubé porušení povinností se rozumí zejména prodlení s úhradou nájemného a záloh na služby delší než jeden měsíc. Za hrubé porušení povinností nájemce se považuje i opakované porušování domovního řádu.

4. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena třetím dnem po jejím uložení na poště.

Čl. 6

Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán předávací protokol, včetně měřených hodnot energií, ve kterém bude zachycen stav pronajímané plochy v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.

2. Nájemci bude při jeho nastěhování předána sada klíčů. Klíče potřebné nad tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

Čl. 7

Údržba a opravy předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje pronajaté prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem. Nájemce se zavazuje dodržovat veškerá protipožární a bezpečnostní opatření, stejně tak i ekologické a hygienické předpisy a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství.

Čl. 8

Odpovědnost nájemce

Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

Čl. 9

Vrácení předmětu nájmu

Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Pro případ, že nájemce nevyklidí nebytové prostory následující den po skončení nájemního vztahu, pak se smluvní strany dohodly na tom, že nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením nebytových prostor.

Čl. 10

Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat do pronajatých prostor, za účelem prohlídky, kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v předstihu jednoho týdne.

Čl. 11

Pojištění

Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění proti ohni, pojištění proti potrubní vodě pro jím vnesená zařízení a ostatní věci včetně veškerých zásob zboží a dále pojištění odpovědnosti. V případě, že si pojištění nájemce nesjedná a dojde ke škodné události, kterou způsobena škoda, nájemce se tuto škodu zavazuje uhradit. Nájemce bere na vědomí, že za škody způsobené na věcech a zařízeních jím do předmětu nájmu vnesených nenese v případě jejich poškození či zničení VÚŽV, v.v.i. žádnou odpovědnost.

Čl. 12

Domovní řád

Domovním řádem se rozumí zajištění domovního klidu. V zájmu domovního klidu je nutné vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních nájemců. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky ze strany pronajímatele se nájemce postará o okamžitou nápravu.

Ve všední dny od 22:00 do 6:00 hodin, o víkendu a svátcích od 22:00 do 8:00 hodin, jsou všichni uživatelé pronajatých prostor povinni dodržovat noční klid. V uvedené době není možno provádět stavební práce a vykonávat jakoukoliv činnost, která vyvolává hluk.

Čl. 13 Závěrečná ustanovení

1. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem.

2. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně neupravené v této smlouvě se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen zveřejnit elektronický obraz textového obsahu této smlouvy a jejích případných změn (dodatků) a dalších smluv od této smlouvy odvozených včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Nájemce prohlašuje, že tato smlouva neobsahuje obchodní tajemství a uděluje tímto souhlas pronajímateli k uveřejnění této smlouvy a všech pokladů, údajů a informací uvedených v této smlouvě a těch, k jejichž uveřejnění vyplývá pro pronajímatele povinnost dle právních předpisů.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti okamžikem uveřejnění v registru smluv podle zvláštního právního předpisu.

6. Touto smlouvou končí platnost smlouvy reg. číslo 230/2019 ze dne 20.9.2019 včetně všech dodatků.

7. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany.

8. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy.

9. Tato nájemní smlouva byla schválena dozorčí radou pronajímatele podle § 19 odst.1 písm. b) bod 7 zák. č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění.

V Praze

Za stranu

Za stranu nájemce

Doc. Ing. Petr Homolka, CSc., Ph.D.
ředitel VÚŽV, v.v.i.