

REG

231/2021

**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 Přátelství 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.:

bankovní spojení:

(dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

**Zařízení služeb MZe s.p.o.**

se sídlem Těšnov 65/17, 100 00 Praha 1

IČ: 71294295

DIČ: CZ71294295

zastoupená Ing. Mgr. Lubomírem Augustínem, ředitelem

(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 bez č.p./č.e., stavba technického vybavení, na pozemku parc. č. 27/8, o výměře 492 m<sup>2</sup>, 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 budovy bez čp/če, zem. stavba na pozemku parc. č. 27/8, sloužící pro skladování, uzavřená hala, o celkové výměře 450 m<sup>2</sup> v areálu VÚŽV, v.v.i. Uhříněves. (dále jen „nebytové prostory“).

3. Nájemci touto smlouvou vzniká nárok na užívání 3 parkovacích míst, nikoli však nárok na vyhrazené parkování na konkrétním parkovacím stání.

**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 odchyľují, 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 uskladněny propagační a marketingové materiály, technicko-provozní věci. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro účel skladování.

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

### 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 **19.560,- Kč** plus DPH v zákonné výši měsíčně.

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

Elektrické energie

Studené vody

Odvoz směšného 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 1.158,- Kč plus DPH v zákonné výši měsíčně. Skutečné náklady za služby budou pronajímatelem vyúčtovány 1 x ročně. Případné přeplatky či nedoplatky z uvedených vyúčtování si účastníci této smlouvy vzájemně uhradí nejpozději do patnácti 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** bude stanovena odpočtem vodoměru podle cen, které budou pronajímateli účtovány dodavatelem tohoto média, kterým je PVK a.s.

**Cena za odvoz směšného odpadu** je stanovena ve shodě s cenou vyhlášenou

Magistrátem hl. m. Prahy pro dané období, počet a objem sběrných nádob, četnost svozu. Odvoz odpadu je hrazen paušální platbou a nevyúčtovává se. Fakturace bude probíhat měsíčně.

2. 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]

3. Smluvní strany se se dohodly, že nájemce nejpozději do 5 dnů od oboustranného podpisu této smlouvy poskytne, peněžitou jistotu ve výši ve výši **18 060,- 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 jistotu 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.

4. 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.

5. Nájemné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1. 4. 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.

## Čl. 5

### Doba nájmu a výpověď

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

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

3. 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, ve kterém bude zachycen stav nebytových prostor 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 nebytové 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, nebo jím pověřené osoby 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.

## **Čl. 10 Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu**

Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel nebo jím pověřené osoby mohli vstupovat do pronajatých nebytových prostor za účelem prohlídky kdykoliv během pracovní doby pronajímatele. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

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

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

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

7. Tato smlouva nahrazuje smlouvu O nájmu nebytových prostor reg. číslo VÚŽV, v.v.i. 39/2020 z 14.4.2020.

8. 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 dne

Za stranu p

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



ZÁŘÍZENÍ SLUŽEB  
MINISTERSTVA ZEMĚDĚLSTVÍ

Zařízení služeb MZe s.p.o.  
Těšnov 65/17, 110 00 Praha 1  
IČ: 71294295 | DIČ: CZ71294295

Výzkumný ústav  
Mělník 215  
104 00 Praha - Uhřetěves