**SMLOUVA O NÁJMU**

*Uzavřená dle ust. § 2201 a násl. Občanského zákoníku zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění (dále jen „NOZ“) mezi*

**Pronajímatelem: České vysoké učení technické v Praze**

 **Univerzitní centrum energeticky efektivních budov**

 **Třinecká 1024, 273 43 Buštěhrad**

 **zastoupena Ing. Robertem Járou Ph.D. ředitelem**

 **IČ : 68407700, DIČ: CZ68407700**

a

**Nájemcem: Inocure s.r.o.**

 **Politických vězňů 935/13, Nové Město, 110 00 Praha 1**

 **zastoupena** **Radovanem Vackem, jednatelem**

 **IČ: 03835243, DIČ: CZ03835243**

*(pronajímatel a nájemce společně dále jen „****smluvní strany****“ nebo jednotlivě jako „****smluvní strana****“).*

**Úvodní ustanovení**

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí na adrese Třinecká 1024, 273 43 Buštěhrad (dále jen „**budova**“), s nimiž je oprávněn nakládat způsobem v této smlouvě uvedeným.

**ČLÁNEK I**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel se touto nájemní smlouvou zavazuje přenechat prostory pronájmu dle odst. 2 tohoto článku a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

2. Předmětem nájmu jsou laboratorní prostory o souhrnné výměře 94,68 umístěné v 1. NP budovy (dále i „**prostor pronájmu**“).

3. Prostor pronájmu je způsobilý ke svému účelu, je čistý a v dobrém stavu, je v něm možnost poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním prostoru pronájmu nebo s ním souvisejících.

**ČLÁNEK II**

**Účel nájmu**

1. Účelem nájmu dle této smlouvy je pronájem laboratoří pokročilých bionanomateriálů, místnosti č. 107c a 108 o výměře 48,3 a 46,3 m2

2. Nájemce nemá právo provádět jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z odst. 1 tohoto článku s ohledem na důvodná očekávání při uzavření této smlouvy.

**ČLÁNEK III**

**Doba nájmu**

1. Smluvní strany sjednávají nájem prostoru pronájmu dle této smlouvy na dobu určitou do 31. 12. 2022. Smluvní strana, která nebude mít zájem na prodloužení doby trvání smlouvy, je povinna písemně oznámit druhé smluvní straně toto své rozhodnutí nejpozději 1 měsíc před uplynutím doby trvání smlouvy. Nebude-li rozhodnutí o nezájmu prodloužit smluvní vztah řádně a včas oznámeno druhé smluvní straně, prodlužuje se automaticky doba trvání smlouvy za stávajících podmínek, a to vždy o dobu jednoho roku, a to i opakovaně.

2. Pronajímatel zpřístupní nájemci prostor pronájmu dne 1.10.2021

**ČLÁNEK IV**

**Nájemné**

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za prostor pronájmu ve výši **422,48 Kč za m2**, tzn. **40 000,- Kč** (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) za měsíc bez DPH.

2. Nájemce uhradí nájemné pronajímateli za kalendářní měsíc, ve kterém nájem trvá, nejpozději do 15 (patnáctého) dne následujícího měsíce na účet č. **XXXXXXXXXXXX** vedený u XXXXXXXXXXXXXXX

**ČLÁNEK V**

**Služby**

1. Pronajímatel zajišťuje s třetími osobami veškeré dodávky vody, tepla, elektřiny, úklid společných prostor, odvoz odpadků, revize, platby za společné prostory budovy a dalších služeb pro zajištění potřeb nájemce nezbytných k řádnému užívání prostoru pronájmu.

2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré služby vztahující se k prostoru pronájmu jsou hrazeny pronajímatelem a jsou zahrnuty v nájemném dle čl. IV odst. 1 této smlouvy.

**ČLÁNEK VI**

**Skončení nájmu**

1. Nájem dle této smlouvy může kterákoli ze stran ukončit písemnou výpovědí, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba je v takovém případě tříměsíční.

2. Pronajímatel má právo nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou v případě,

a) má-li být budova, v níž se prostor pronájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat, nebo

b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 NOZ, nebo

c) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného.

3. Nájem dle této smlouvy může nájemce vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou v případě,

a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící pronájmu určen,

b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo

c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

4. Ve výpovědi dle odst. 2 a 3 musí být uveden její důvod. Výpověď, v níž není uveden její důvod, je považována za výpověď dle odst. 1.

5. Výpověď dle této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně.

6. Při skončení nájmu mají smluvní strany povinnost provést zúčtování finančních úhrad související s nájmem prostor pronájmu.

**ČLÁNEK VII**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce se dle této smlouvy považuje:

a) poškozuje-li nájemce prostor pronájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem,

b) způsobuje-li jinak závažné škody pronajímateli

c) užívá-li neoprávněně prostor pronájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo v této smlouvě ujednáno.

2. Nájemce je povinen odevzdat prostor pronájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí.

3. Nájemce je povinen odevzdat prostor pronájmu ve stavu, v jakém jej převzal. Nájemce odstraní v prostoru pronájmu změny, které provedl a při skončení nájmu uvede prostor pronájmu do původního stavu. Povinnost nájemce dle předchozí věty se neuplatní v případě, že si smluvní strany provedené změny písemně odsouhlasí. Jestliže si smluvní strany změny dle předchozí věty odsouhlasí, má nájemce právo žádat vyrovnání, jestliže se změnami hodnota prostor pronájmu zvýšila.

4. Poskytnutí pronajaté kapacity nájemcem dalším subjektům není dovoleno.

5. Změní-li se vlastník prostoru pronájmu, má nájemce právo skončit nájem bez výpovědní doby a bez udání důvodu výpovědi.

**ČLÁNEK VIII**

 **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel má povinnost přenechat prostory pronájmu nájemci tak, aby je mohl užívat k ujednanému účelu, udržovat je v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty a zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu. V případě, že nejsou dodrženy povinnosti pronajímatele dle předchozí věty, má pronajímatel povinnost zajistit nájemci náhradní prostor pronájmu ve stejném rozsahu a za stejných podmínek, které jsou uvedeny v této smlouvě.

2. Pronajímatel se zavazuje, že bez vědomí a souhlasu nájemce nikdo nevstoupí do prostoru pronájmu dle čl. II odst. 1 této smlouvy. Dojde-li k porušení této povinnosti pronajímatele, zavazuje se pronajímatel nájemci zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každé jednotlivé porušení; to neplatí, je-li přístup sjednán za účelem odstranění stavu nouze, ze kterého vzniká nebo hrozí vzniknout na majetku pronajímatele větší škoda (havárie vody, plynu, elektřiny; rozbití oken vlivem vandalismu, počasí, atp.), není-li možné souhlas nájemce bez zbytečného odkladu obstarat.

**ČLÁNEK IX**

**Údržba, opravy a úpravy prostoru pronájmu**

1. Nájemce je povinen po dobu nájmu provádět údržbu, drobné opravy a úpravy prostoru pronájmu do částky 2.500,-Kč. Údržbou, drobnou opravou a úpravou věci dle předchozí věty se rozumí každá jednotlivá údržba, oprava a úprava věci.

2. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit odstranění veškerých vad, které v prostoru pronájmu způsobil.

3. Jakoukoliv údržbu, opravu či úpravu prostoru pronájmu či budovy v rozsahu přesahujícím částku uvedenou v odst. 1 tohoto článku provádí neprodleně pronajímatel.

4. Odst. 3 tohoto článku se neužije, jestliže je na základě právního předpisu či smlouvy za údržbu, opravu či úpravu odpovědný pronajímatel či jiná osoba.

5. Nájemce může vstup do budovy a vstupní dveře do prostoru pronájmu, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu firemním označením. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu a nevyjádří-li se pronajímatel do 2 dnů, považuje se souhlas pronajímatele za daný.

6. Nájemce je povinen pohybovat se po budově mimo pronajaté prostory pouze v doprovodu pracovníka pronajímatele.

**ČLÁNEK X**

**Přístup do prostoru pronájmu**

1. Pronajímatel při podpisu této smlouvy předal nájemci čipové karty, které slouží pro přístup a vjezd do areálu, ve kterém se prostor pronájmu nachází, a pro přístup do prostoru pronájmu.

**ČLÁNEK XI**

**Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se dohodly, že práva dle této smlouvy se nebudou zapisovat do katastru nemovitostí.

2. Smluvní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem se v otázkách neupravených touto smlouvou řídí platnými právními předpisy České republiky.

3. Jakékoliv změny či doplnění této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných po sobě jdoucích číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. To platí i pro změnu tohoto ustanovení.

4. Pokud některé ustanovení této smlouvy bude nebo se stane v jakémkoli ohledu neplatným, nezákonným či nevymahatelným, platnost, zákonnost a vymahatelnost ostatních ustanovení smlouvy tím nebude nijak dotčena a smluvní strany se zavazují jej neprodleně nahradit ustanovením svou povahou mu nejbližším.

5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.

6. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti dle této smlouvy se doručují pouze na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.

7. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a nikoli v tísni. Strany dále prohlašují, že se žádné ustanovení této Smlouvy nepříčí dobrým mravům, jejich postavení není nijak zhoršeno a žádné plnění na základě této Smlouvy nepovažují za nemožné.

V Praze dne 30.9.2021 V Buštěhradě dne 30.9.2021

*-----------------------------------------------*

*Ing. Robert Jára, Ph.D.*

*za pronajímatele*

*-----------------------------------------------*

*Radovanem Vackem*

*za nájemce*