

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

VÝZKUMNÝ ÚSTAV ŽIVOČIŠNÉ VÝROBY, v.v.i.

se sídlem Přátelství 815, 104 00 Praha - Uhřetěves

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

FIBER CONNECTIONS s.r.o.

Sídlo: U Markéty 125, Hájek u Uhřetěvsi, 104 00 Praha 10

IČ. 05028183 DIČ: CZ05028183

Spisová značka: C 257247 vedená u Městského soudu v Praze

tel. [REDACTED]

bankovní spojení: [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 objektu čp. 748, objekt občanské vybavenosti, využívaná jako ubytovna (dále také jen jako „budova“), jež je součástí pozemku parc. č. 44/27, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Uhřetěves, obec Praha, na listu vlastnictví č. 191.

2. Předmětem nájmu je místnost sklad č. 3 v suterénu budovy, vstup A, o výměře 26 m² (dále jen jako „pronajaté prostory“).

3. Tato smlouva nezakládá nájemci právo na vyhrazené parkovací stání na parkovišti náležejícím k objektu čp. 748 a ani žádné jiné parkovací místo v rámci areálu VÚŽV, v.v.i.

Čl. 2

Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává pronajaté prostory nájemci k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit nájemné a pronajaté prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému

užívání (účelu).

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 s faktickým a právním stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu, resp. nájemce nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Čl. 3 Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých prostorech sklad materiálu. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze pro tyto účely. Nájemce není oprávněn využívat jiné prostory než prostory uvedené

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 předmětu nájmu 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. Nájemné za pronajaté prostory činí **2.990,- Kč** (slovy: dva tisíce devět set devadesát korun českých) měsíčně plus DPH v zákonem stanovené výši. Není-li nájemce plátcem DPH, DPH se neuplatňuje. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za služby spojené s užíváním nebytových prostor. 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. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce pronajaté prostory pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli pronajaté prostory skutečně odevzdá.

2. Měsíční paušální platba za služby, kterými se rozumí dodávka elektrické energie činí 1 500,- Kč včetně DPH v zákonné výši.

3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce složí nejpozději den následující po podpisu smlouvy pronajímateli na účet uvedený v záhlaví této smlouvy peněžitou

jistotu ve výši ve výši **5.980,- 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.

4. Nájemné a paušální platbu za služby je nájemce povinen uhradit měsíčně předem do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího, za které se nájemné a paušální platba za služby platí, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. [REDAKCE] není-li dále čl. 4 odstavcem 5, této smlouvy upraveno jinak. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

5. Nájemné za období 1. 1. 2022 - 31. 1. 2022 a platbu za služby za stejné období ve výši uhradí nájemce pronajímateli nejpozději do 5 dnů od oboustranného podpisu této smlouvy.

6. 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.

7. Nájemné z nebytových prostor bude 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 Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany pronajímatele do 20. března.

Čl. 5 Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od **1. 1. 2022 – 31. 12. 2022**.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu v 30denní výpovědní lhůtě. Ustanovení § 2314 a § 2315 občanského zákoníku se v tomto případě neuplatní.

3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť 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 zvlášť 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 služeb, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu 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 předmět nájmu 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 1000,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením nebytových prostor.

Za dobu užívání předmětu nájmu po skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli náhradu ve výši odpovídající nájemnému dle této smlouvy.

Pro případ, že nájemce nevyklidí předmět nájmu v následující den po skončení nájmu, uděluje nájemce pronajímateli přímo touto smlouvou oprávnění k tomu, aby do něj vstoupil a na náklady a nebezpečí nájemce vyklidil a nechal vyklidit věci, které se

v něm nacházejí a aby tyto věci uskladnil nebo nechal uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce. O tom bude pronajímatel nájemce informovat písemně na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Po uplynutí 1 měsíce ode dne ukončení nájmu se považují tyto věci za opuštěné.

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.

Nájemce je povinen dodržovat Ubytovací řád ubytovny, který je Přílohou č. 1 této smlouvy.

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 nejdříve okamžikem uveřejnění v registru smluv podle zvláštního právního předpisu.

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

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

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 16-12-2021

Za pronajímatele:



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

střední výroby, v.v.i.
1815
Uhřetěves (9)

Nájemce:



UBYTOVACÍ ŘÁD UBYTOVNY VÚŽV, v. v. i. (dále jen VÚŽV)

1. Ubytovna VÚŽV je ubytovací zařízení, ve kterém je ubytování poskytováno zaměstnancům VÚŽV a jiným fyzickým osobám. Ubytování v ubytovacím zařízení má zásadně povahu přechodného ubytování.
2. Za ubytování a služby s ním spojené je ubytovaná osoba povinna zaplatit VÚŽV cenu stanovenou v Ceníku za ubytování v ubytovně VÚŽV a dodržovat termín splatnosti uvedený ve smlouvě.
3. V ubytovacím zařízení může být ubytována pouze osoba, která předloží správci ubytovny žádanku k ubytování schválenou ředitelem VÚŽV nebo smlouvu o přenechání ubytovací jednotky do užívání. Ubytovaná osoba, která není zaměstnancem VÚŽV, je povinna předložit správci ubytovny doklad o zaplacení částky odpovídající poplatku za ubytování za jeden kalendářní měsíc a kauce.
4. Při předání ubytovací jednotky do užívání bude sepsán předávací protokol, který je nedílnou součástí smlouvy o přenechání ubytovací jednotky do užívání.
5. Ubytovaná osoba je povinna dodržovat příslušná požární a bezpečnostní předpisy, které jsou umístěny v prostoru vrátnice ubytovny. Ubytovaná osoba je povinna dodržovat základní hygienická pravidla.
6. Návštěvy cizích osob na ubytovně jsou povoleny do 22:00 hod. Ubytovaná osoba je odpovědná za jejich chování. K návštěvě je třeba svolení spolubydlících ubytovaných v téže ubytovací jednotce.
7. S ubytovanou osobou je oprávněn užívat ubytovací jednotku i její rodinný příslušník, popř. jiná osoba, avšak pouze s předchozím písemným souhlasem ředitele VÚŽV. Souhlas ředitele VÚŽV s ubytováním těchto osob je povinna ubytovaná osoba předložit správci ubytovny před nástupem rodinného příslušníka či jiné osoby na ubytovnu.
8. Ubytovaná osoba má právo užívat prostory vyhrazené jí k ubytování ve stavu způsobilém pro řádné užívání. VÚŽV je povinen zajistit jí nerušený výkon jejich práv spojených s ubytováním. Ubytovaná osoba je povinna zdržet se jakéhokoliv jednání, které by vedlo k poškození majetku VÚŽV i ostatních ubytovaných. Proto zejména není oprávněn:
 - a) přenášet do jiných pokojů či prostor ubytovny lůžkoviny, nábytek či jiné vybavení ubytovací jednotky bez souhlasu správce
 - b) vykonávat jakékoliv opravy, úpravy či podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu vedoucí úseku VS VÚŽV (např. lepit tapety a podlahové krytiny, polepovat nábytek apod.)
 - c) přechovávat v ubytovací jednotce věci, které přesahují rámec běžné potřeby, hořlavé a zápalné látky, zbraně, výbušniny apod.
 - d) chovat domácí zvířata bez předchozího písemného souhlasu vedoucího úseku VS VÚŽV
 - e) přenášet předměty ze společných prostor ubytovny bez předchozího souhlasu správce ubytovny
 - f) poskytnout ubytování jiným osobám
 - g) vyhazovat odpadky či jiné předměty z oken
9. Po předchozím upozornění je ubytovaná osoba povinna umožnit příslušnému pracovníkovi VÚŽV nebo jím pověřené osobě vstup do ubytovací jednotky za účelem údržby, oprav a kontroly užívání, vždy za přítomnosti správce ubytovny.
10. Před odchodem z ubytovny je ubytovaná osoba povinna zhasnout světla, uzavřít vodovodní kohoutky, topení, okna a dveře, zkontrolovat vypnutí sporáku či vařiče.
11. Ubytovaná osoba je povinna dodržovat noční klid v době od 22:00 do 6:00 hod.
12. Právo užívání ubytovacího zařízení VÚŽV ubytované osobě zaniká:
 - a) nezaplacením ceny za ubytování v termínu splatnosti a výši uvedené ve smlouvě
 - b) skončením pracovního poměru ubytované osoby u VÚŽV
 - c) uplynutím doby, na kterou bylo ubytování sjednáno

- d) odstoupením od smlouvy ubytovanou osobou
e) odstoupením od smlouvy ze strany VÚŽV, pokud ubytovaná osoba přes předchozí písemné upozornění porušuje ustanovení tohoto ubytovacího řádu, smlouvy o přenechání ubytovací jednotky do užívání nebo hrubě porušuje dobré mravy.
13. Ubytovaná osoba je povinna vyklidit ubytovací jednotku a předat ji správci ubytovny nejpozději do 12:00 hod. posledního dne, ke kterému skončilo právo na ubytování. Případně-li tento den na den pracovního volna, je ubytovaná osoba povinna předat ubytovací jednotku do 12.00 hod. prvního pracovního dne po skončení doby ubytování. Vždy při ukončení ubytování bude sepsán předávací protokol ve dvou vyhotoveních, přičemž jedno náleží ubytované osobě, druhé VÚŽV. Součástí protokolu je uznání případných pohledávek na nájemném a službách, které VÚŽV eviduje ke dni předání jednotky vůči ubytované osobě.
 14. Ubytovaná osoba je povinna předat ubytovací jednotku včetně jejího vnitřního vybavení ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení. V případě, že ubytovaná osoba způsobí na majetku VÚŽV škodu, bude tato skutečnost uvedena v předávacím protokolu a ubytovaná osoba je povinna škodu nahradit.
 15. Ubytovaná osoba má právo užívat prostory, které jí byly k ubytování přenechány, jakož i užívat společné prostory ubytovacího zařízení a užívat služeb, jejichž poskytování je s ubytováním spojeno (zejména dodávka tepla, teplé vody, elektrické energie, odvoz odpadu, úklid společných prostor).
 16. Ubytovaná osoba má právo užívat společné prádelny za poplatek 30,- Kč. Při předání klíče zaplatí tento poplatek přímo správci ubytovny. Ubytovaná osoba je povinna vždy po užití prádelny prostor uklidit, klíč předat správci ubytovny.
 17. Ubytovaná osoba je povinna dodržovat ustanovení tohoto ubytovacího řádu, zejména platit v plné výši a v termínu uvedeném ve smlouvě cenu za ubytování a je povinna dbát pokynů správce ubytovny, který odpovídá za řádný chod ubytovny a dodržování ubytovacího řádu.
 18. Ubytovaná osoba je povinna zaplatit za psa stanovený měsíční poplatek podle Ceníku za ubytování v ubytovně VÚŽV, a to vždy do 15. dne kalendářního měsíce za příslušný kalendářní měsíc přímo správci ubytovny.