

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

Michal Novák

trvale Neapolská 327, Praha 10 – Horní Měcholupy, 109 00

korespondenčně Přátelství 748, Praha 10 – Uhřetěves, 104 00

[REDACTED]
[REDACTED]
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 objektu bez čp/če, jiná stavba, využívaná jako sklad (dále také jen jako „budova“), jež je součástí pozemku parc. č. 1814/18, 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 jsou prostory v budově sloužící jako garáže č. 3 a 4, situované v levé části objektu, o celkové výměře 45 m² (dále také jen jako „pronajaté prostory“). Pronajaté prostory jsou vyznačeny v plánu v příloze č. 1 této smlouvy.

Čl. 2
Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává pronajaté prostory nájemci k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit nájemné 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 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 ani v průběhu trvání nájmu, ani po jeho skončení nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu. Pronajímatel není povinen při skončení nájmu se s nájemcem vyrovnat, pokud dojde ke zhodnocení předmětu nájmu nájemcem v důsledku jím provedených změn na předmětu nájmu. 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 garáže. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro tyto účely.

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. Nájemné za pronajaté prostory činí **4 985,- Kč** (slovy: čtyři tisíce devět set osmdesát pět korun českých) měsíčně. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za služby spojené s užíváním prostor sloužících podnikání. 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. Pronajímatel poskytne nájemci dodávku služeb, a to jen a pouze elektrické energie. Záloha za služby spojené s užíváním prostor sloužících jako garáž bude hrazena měsíčně spolu s nájemným zálohovou platbou (dále jen "záloha za služby") ve výši 100,- Kč plus DPH v zákonné výši.

Elektrická energie

Cena za dodávku elektrické energie bude stanovena odpočtem elektroměru, podle cen, které budou pronajímateli účtovány dodavatelem tohoto média, kterým je Pražská energetika, a.s..

Smluvní strany dále sjednávají, že se nájemce 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.

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.

3. Nájemné a zálohy na služby je nájemce povinen uhradit měsíčně předem do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího, za které se nájemné a záloha za služby platí, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. [REDAKCE] Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

4. Skutečné náklady za ceny služeb, spolu s podílem nákladů spojených s provozem a údržbou odběrného zařízení pro elektrickou energii, vyúčtuje pronajímatel nájemci každoročně, nejpozději do dvou měsíců po ukončení kalendářního roku. Případné přeplatky či nedoplatky z uvedených vyúčtování si účastníci této smlouvy vzájemně uhradí nejpozději do patnácti dnů ode dne doručení vyúčtování.

5. Smluvní strany se se dohodly, že nájemce nejpozději do 5 dnů od oboustranného podpisu této smlouvy poskytne, peněžitou jistotu ve výši ve výši **4.985,- 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 čerpání 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.

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 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 určitou od **1. 1. 2022 do 31. 12. 2022**.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět v měsíční 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 předmět nájmu a nepředá je pronajímateli následující den po skončení nájemního vztahu, pak se smluvní strany dohodly na tom, že nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení. 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 nadměrným hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky za 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 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 nejdříve okamžikem uveřejnění v registru smluv podle zvláštního právního předpisu.

6. Nabytím platnosti a účinnosti této smlouvy končí platnost a účinnost smlouvy reg. číslo 196/2021 ze dne 29.9.2021 včetně všech dodatků.

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

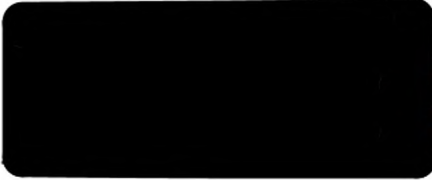
8. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy.

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.

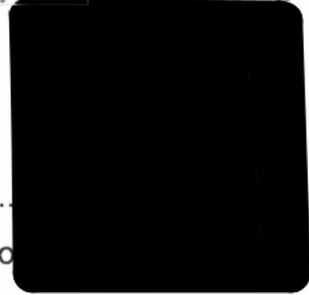
V Praze dne: 16-12-2021

Za stranu pronajímatele

Za stranu nájemce



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



.....
Michal No

Garáže Novák

