

Smlouva o nájmu

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

PP reklama spol. s r.o.

se sídlem: Na Hlavní 108/70; 182 00; Praha 8 - Březiněves

IČ: 27884830, DIČ: CZ27884830

bankovní spojení: [REDACTED]

kontaktní e-mail: [REDACTED]

mobil: [REDACTED]

identifikátor datové schránky: [REDACTED]

zastoupená: Pavlem Poppelkou (jednatel)

(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 zemědělská stavba, jiná stavba, bez č.p.ev. využívané jako sklad (dále také jen jako „budova), jež je součástí pozemku parc. č. 11/12 a části stavby č.p. 686 na pozemku p.č. 20 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 sklad, dílna situovaná v levé zadní části objektu, o celkové výměře 244 m² dále také jen jako „pronajaté prostory“. Pronajaté prostory jsou vyznačeny v plánu v příloze č. 1 této smlouvy.

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

REG. A.

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 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.

5. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit se souhlasem Pronajímatele v přiměřeném rozsahu logem, návěstími a podobnými znameními; Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Při skončení nájmu odstraní Nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

Čl. 3 Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorech provozovat skladování a nerušící dílnu. 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 **23.180,- Kč (slovy: dvacet tři tisíc sto osmdesát korun českých) měsíčně plus DPH v zákonem stanovené výši.** V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za služby spojené s užíváním nebytových prostor.

2. Pronajímatel poskytne nájemci dodávku služeb, a to elektrické energie.

Záloha za služby spojené s užíváním pronajatých prostor sloužících k podnikání bude hrazena měsíčně spolu s nájemným zálohovou platbou (dále jen "záloha za služby") ve výši 1500,- 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.

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.

Celková cena za dodávku elektřiny a podíl na nákladech spojených s dodávkou elektřiny nesmí překročit cenu, za kterou poskytuje Pražská plynárenská, a.s. dodávku elektřiny v kategorii podnikatel.

Měsíční záloha činí 1 500,- Kč plus DPH v zákonné výši.

Odvoz odpadu

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

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], není-li dále čl. 4 odstavcem 5, této smlouvy upraveno jinak. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

4. Nájemné a záloha na služby za období 1.1.2022 - 31.1.2022 jsou splatné do 5 dnů od uzavření smlouvy.

5. 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.

6. Smluvní strany se se dohodly, že nájemce složí pronajímateli na účet uvedený v záhlaví této smlouvy, před podpisem této smlouvy, peněžitou **jistotu** ve výši ve výši **23.180,-. Kč**

V případě prodloužení nájmu s platbami nájmného, 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.

7. 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.

Čl. 5 Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou **od 1. 1. 2022 do 31.03. 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 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 jejich 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. 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.

V Praze dne:

Za stranu

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

.....
výroby, v.v.i.
..... (1)

Za stranu

.....
Pavel
..... atel.

PP reklama spol. s r.o.

IČ: 278 84 830

DIČ: CZ 27884830

Hlavní 108/70, Praha 8

