

REG č.

384/2021

**Smlouva o nájmu nebytových prostor a pozemku**  
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.:

bankovní spojení:

(dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

**TopAutoDílna, s.r.o.**

se sídlem: Chudenická 1059/30, 102 00 Praha 10 Hostivař

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 333386

IČ: 09257403

zastoupená Karlem Drozdem, jednatelem

tel.:

bankovní spojení:

(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, zemědělská stavba, využívaná jako sklad (dále také jen jako „budova“), jež je součástí pozemku parc. č. 1814/29, 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 budova o celkové výměře 458 m<sup>2</sup> (dále 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 nájemci do nájmu přenechává nebytové prostory a ten zde bude vykonávat provoz pneuservisu. Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu 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

5 03F

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 pronajímatele 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 službu pouze činnosti, které souvisí s předmětem jeho podnikání. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu 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 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 **37.175,- Kč** (slovy: třicet sedm tisíc jedno sto sedmdesát pět 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. Spolu s nájmem pronajatých prostor pronajímatel poskytne nájemci služby:

**- Odvoz odpadu**

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

3. 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 **37.715,- Kč**.

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 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.

5. Nájemné za období 1. 10. 2021-31.10. 2021 a zálohovou platbu za služby za stejné období uhradí nájemce pronajímateli nejpozději do 5 dnů od oboustranného podpisu této smlouvy.

6. 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.

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 – 31. 1. 2022**.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu v 15 denní výpovědní lhůtě. 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, 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 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 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 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 Pr

Za s



Za stranu nájemce

VÝROBY, s.r.l.  
- Uhřetěves (3)



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

Pronájem nebyt TopAutoDilna

