

Nájemní smlouva

(dále také jen „smlouva“)

uzavřená ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

uzavřená mezi smluvními stranami:

Pronajímatel: Česká zemědělská univerzita v Praze
 Sídlo: Kamýcká 129, 165 00 Praha – Suchdol
 IČO: 60460709
 DIČ: CZ60460709
 bank. spojení: xxxx
 č. ú.: xxxx
 Zastoupený: Ing. Jakubem Kleindienstem, kvestorem

(dále jen jako „pronajímatel“ na straně jedné)

a

Nájemce: NutriMed Lab, s.r.o.
 Sídlo: Václavské náměstí 793/36, Nové Město, 110 00 Praha 1
 IČO: 09749438
 DIČ: CZ09749438
 Zastoupený: Ing. Jiřím Špičkou, jednatelem
 vedená u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 340886

(dále jen jako „nájemce“ na straně druhé)

(společně dále také jako „smluvní strany“)

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do užívání prostory vymezené v odst. 2 tohoto článku a nájemce se zavazuje zaplatit za užívání těchto prostor smluvními stranami dále v této smlouvě dohodnuté nájemné.
2. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci do užívání níže specifikované prostory České zemědělské univerzity v Praze a rovněž umožní příjezd a parkování vozidel nájemce či jeho pracovníků (včetně jeho dodavatelů) v areálu sídla pronajímatele na adrese Kamýcká 129, 165 00 Praha - Suchdol (dále jen „areál“), a to pro účely COVID testování, včetně odběru potřebných biologických vzorků od testovaných osob a realizace s tím souvisejících úkonů, zejm. likvidace odpadu vzniklého při takovém odběru a příp. i sdělení výsledků testovaným osobám (dále souhrnně jen „testování“). Pro jiné účely není nájemce oprávněn prostory objektu a areálu užívat.

Specifikace pronajatých prostor:

- a) část parkoviště P1 dle zákresu na mapě, který je připojen jako příloha č. 1 této smlouvy, nacházejícího se na pozemku parc. č. 1627/134 v k. ú. Suchdol, zapsaném na LV č. 255 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní

město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, naproti koleji A, za řeznictvím, a to v rozsahu cca 550 m²,

- b) pokoj 014 s příslušenstvím, kterým jsou sdílené toalety a sprchy umístěné naproti pokoji, vše na koleji B, tj. v budově nacházející se na adrese Kamýcká 1283, jež je součástí pozemku parc. č. 1637/1 v k. ú. Suchdol, zapsaného na LV č. 255 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, vše v areálu sídla pronajímatel v Praze Suchdole (vše souhrnně dále jen jako „předmět nájmu“).

3. Pronajímatel prohlašuje, že (i) je oprávněn v souladu s touto smlouvou přenechat nájemci do užívání předmět nájmu, (ii) nájmem nejsou dotčena žádná práva třetích osob, (iii) podmínkou platnosti či účinnosti této smlouvy není vyslovení souhlasu státního či jiného správního orgánu či jiné třetí osoby.

II.

Časová ustanovení, doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu uvedenou v odst. 2 tohoto článku smlouvy, platnosti nabývá dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti jejím uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů a zaniká uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán.
2. Smluvní strany se dohodly, že plnění poskytnutá mezi nimi na základě této smlouvy před její účinností se započítají na plnění dle této smlouvy dnem její účinnosti.
3. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu bude nájemci poskytnut na dobu určitou, a to takto:

Od 1. 4. 2022 od 00:00 hod do 31. 3. 2023 do 23:59 hod.

III.

Smluvní a finanční vztahy

1. Nájemce se zavazuje, že bude respektovat omezení vyplývající z charakteru předmětu nájmu (objektu a areálu) a pronajatý předmět nájmu bude užívat pouze za účelem a způsobem stanoveným v této smlouvě a bude řádně a včas platit dohodnuté nájemné.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit do části předmětu nájmu specifikovaného v čl. I odst. 2 písm. a) dodávky elektřiny a do části předmětu nájmu specifikovaného v čl. I odst. 2 písm. b) dodávky vody (ve sdílených prostorách sociálního zařízení) a elektřiny (dále souhrnně jen „služby“).
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za předmět nájmu dle této smlouvy činí částku ve výši **14.000 Kč bez DPH** (slovy: čtrnácttisíc korun českých) za měsíc a dále hradí nájemce pronajímateli cenu za tzv. organizační zajištění, a to ve výši **5.000 Kč bez DPH** (slovy: pětitisíc korun českých) za měsíc. DPH bude stanovena a odvedena dle platných právních předpisů.
4. Splatnost nájemného a ceny za organizační zajištění je smluvními stranami stanovena následovně:
 - a. Nájemné a cena za organizační zajištění budou hrazeny převodem na účet pronajímatele uvedený na faktuře za kalendářní měsíc po uplynutí daného měsíce. Splatnost faktury je 14 dnů od jejího vystavení. V případě neúplného měsíce bude fakturována poměrná částka.

- b. Nájemné v sobě zahrnuje veškeré úhrady za služby zajišťované pronajímatelem v souladu s touto smlouvou, zejména dle odst. 2 tohoto článku a sanitárních prostor přiléhajících k předmětu nájmu (zejména k výše specifikovanému pokoji 014 s příslušenstvím na koleji B).

IV.

Další vzájemná práva a povinnosti

1. Pronajímatel:

- nesmí bez souhlasu nájemce v průběhu užívání předmětu nájmu vpouštět do předmětu nájmu specifikovaného v čl. I odst. 2 písm. b) této smlouvy cizí osoby s výjimkou pracovníků nájemce (či jeho dodavatelů) a dále těch osob, které jsou s pronajímatelem v pracovně právním vztahu;
- se zdrží veškerého jednání, které by omezovalo testování v předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou;
- poskytne výše uvedený předmět nájmu pro testování ve stavu způsobilém pro užívání dle této smlouvy, umožní pracovníkům nájemce umístit do předmětu nájmu všechna potřebná zařízení, dále umožní nájemci uskutečnění předem dohodnutých úprav předmětu nájmu potřebných pro realizaci testování;
- neodepře nájemci bez vážného důvodu souhlas s provedením úprav předmětu nájmu potřebných pro realizaci testování, které však nesmí zasahovat nežádoucím způsobem do aktuálního stavu předmětu nájmu, což je plně na posouzení pronajímatele;
- poskytne nájemci nezbytnou součinnost k získání potřebných veřejnoprávních oprávnění pro realizaci testování v předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, pokud ji lze po pronajímateli spravedlivě požadovat; pronajímatel však není povinen zajišťovat jakoukoliv další činnost či aktivitu, která je zejména povinností nájemce;
- umožní nájemci nepřetržitý přístup do předmětu nájmu, tj. 24 hodin denně / 7 dní v týdnu po celou dobu trvání nájmu (tj. včetně státních svátků, dnů pracovního klidu a dnů pracovního volna), s výjimkou možných či nepředvídatelných omezení souvisejících s provozem předmětu nájmu;
- tímto výslovně souhlasí s tím, že nájemce v souladu s touto smlouvou bude předmět nájmu zcela či zčásti užívat společně se společností Advanced Prevision s.r.o., IČO: 14033488, se sídlem: Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „Advanced Prevision“), či jej zcela či zčásti přenechá do podnájmu společnosti Prevedig, a to za splnění minimálně stejných povinností vyplývajících z této smlouvy jako má nájemce s tím, že i za jednání podnájemce nese po celou dobu plnou odpovědnost nájemce, a to nejen vůči pronajímateli.

2. Nájemce je, nebude-li dohodnuto jinak, oprávněn:

- Vstupovat do předmětu nájmu a využívat jeho určenou část za účelem testování na COVID;
- Užívat v nezbytném rozsahu smlouvou vyhrazené sanitární prostory přiléhající k předmětu nájmu;
- Provádět na vlastní náklady pronajímatelem předem písemně odsouhlasené změny a úpravy předmětu nájmu (interiéru i exteriéru);

3. Nájemce je, nebude-li dohodnuto jinak, povinen:

- Jakékoliv úpravy předmětu nájmu provést pouze po předchozím písemném schválení pronajímatelem;

- Při skončení trvání nájmu uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu, ledaže bude s pronajímatelem písemně dohodnuto jinak;
- Provádět testování pouze takovým způsobem, aby nebyla snížena důstojnost a vážnost pronajímatele, neuvádět v souvislosti s testováním žádné informace, které by mohly mít negativní dopad na vážnost a důstojnost pronajímatele či jej mohly jinak poškodit;
- V případě, že v rámci testování způsobí nájemce, jeho pracovník či kterákoliv z osob spolupracujících na testování pronajímateli jakoukoliv škodu, je nájemce povinen tuto škodu pronajímateli nahradit, a to bez ohledu na to, jakým způsobem ke škodě došlo. Pro účely náhrady případné škody na předmětu nájmu se nájemce zavazuje zajistit na své náklady pojištění odpovědnosti za škodu na majetku třetích osob, a to pojištěním plněním, a to min. 1 000 000,- Kč.

4. Nájemce:

- Tímto výslovně prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a takto jej do nájmu přejímá;
- Bude dbát maximální opatrnosti, aby nedošlo k žádným škodám na předmětu nájmu, zejména na interiéru objektu či k jiným škodám, včetně škod způsobených třetími osobami;
- Se zavazuje, že bude dodržovat všechny obecně závazné předpisy, zejména pak bezpečnostní a protipožární předpisy i předpisy týkající se bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci;
- Se zavazuje, že v předmětu nájmu a jeho okolí se nebude kouřit (v areálu pronajímatele jsou k tomuto vyhrazené prostory);

5. Pronajímatel je oprávněn:

- Vstupovat do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly využívání předmětu nájmu. Případnou kontrolu se pronajímatel zavazuje provést pouze takovým způsobem, aby nijak neomezil testování a ani nijak jinak nájemci nebránil v užívání předmětu nájmu;
- Neschválit či zamezit nájemci provedení změn předmětu nájmu (exteriéru, interiéru) v případě, kdy je zjevné, že by takovou změnou vznikla pronajímateli na předmětu nájmu jakékoliv újma.

V.

Ustanovení o odpovědnosti za škodu

1. Nájemce odpovídá za škody způsobené přímo jím či jeho pracovníky (včetně jeho dodavatelů) či způsobené podnájemcem na předmětu nájmu a vybavení předmětu nájmu vlastněném pronajímatelem, které byly prokazatelně způsobeny při přípravných pracích nebo v průběhu testování, a to včetně škod vzniklých ztrátou, odcizením nebo poškozením zařízení i poškozením prostor.
2. Nájemce nese odpovědnost nejenom za škody jím zaviněné, ale i za škody způsobené dalšími osobami, které se budou podílet na přípravě a zajištění testování a také za škody způsobené účastníky testování.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je uzavřena na základě platného projevu vůle obou smluvních stran, kterou smluvní strany vyjádřily jejím podpisem.
2. Smluvní strany se též dohodly na možnosti každé smluvní strany vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, a to v případě jakéhokoliv porušení této smlouvy druhou smluvní stranou, zejména ze závažných příčin způsobených nájemcem, např. dá-li nájemce v rozporu se smlouvou předmět nájmu do podnájmu nebo provede-li bez písemného souhlasu pronajímatele úpravy či změny na či v předmětu nájmu. Výpověď dle tohoto ustanovení smlouvy vyžaduje písemnou formu.
3. Dojde-li k ukončení nájmu dle této smlouvy bez výpovědní doby, je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu bez zbytečného odkladu po ukončení nájmu dle této smlouvy, a to ve stavu, v jakém jej přebíral, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel dva.
5. Jakákoliv změna či doplnění smlouvy, např. další požadavky pronajímatele či nájemce, technického nebo jiného charakteru, smí být učiněna pouze písemným, vzájemně podepsaným dodatkem. V pochybnostech a výkladu se smlouva řídí platným právním řádem České republiky.
6. Vztahy mezi stranami se řídí českým právním řádem. Ve věcech smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy z ní vznikající a vyplývající řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
7. Veškeré změny či doplnění smlouvy lze učinit pouze na základě písemné dohody smluvních stran. Takové dohody musí mít podobu datovaných, číslovaných a oběma stranami podepsaných dodatků smlouvy.
8. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy, obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
9. Smluvní strany budou vždy usilovat o smírné urovnání případných sporů vzniklých v souvislosti s plněním dle této smlouvy. Pokud nebylo dosaženo smírného urovnání sporu ani do 30 pracovních dnů po jeho prvním oznámení, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna obrátit se svým nárokem k příslušnému soudu.
10. Nájemce bezvýhradně souhlasí se zveřejněním plného znění této smlouvy tak, aby tato smlouva mohla být předmětem poskytnuté informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a s uveřejněním plného znění smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
11. Nájemce se zavazuje spolupůsobit jako osoba povinná v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.
12. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle. Na důkaz pravosti a pravdivosti těchto prohlášení připojují oprávnění zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

Přílohy: 1. vyznačení předmětu nájmu

V Praze dne 29. 2. 2022

pronajímatel
Česká zemědělská univerzita v Praze
Ing. Jakub Kleindienst
kvestor

nájemce
NutriMed Lab, s.r.o.
Ing. Jiří Špička
jednatel

