

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. [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

Dereroy & Co., a.s.

se sídlem: Jemnická 5/345, 140 00 Praha 4 Michle

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 24378

IČ: 08135932

zastoupená společně Vojislavem Sparavalo, předsedou představenstva a Gennadyem Chernovem, členem představenstva,

tel. [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

Čl. 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy, nacházejících se na pozemku parc. č. 11/9 v katastrálním území Uhřetěves. Budova je objekt bez č.p., jiná stavba, na adrese Přátelství 815, Praha Uhřetěves. V budově se nachází v 1. NP nebytové prostory o výměře 526 m² (dále jen „nebytové prostory I“). Dále je pronajímatel vlastníkem budovy nacházející se na pozemku parc. č. 27/8 v katastrálním území Uhřetěves, bez č.p., stavba technického vybavení, na adrese Přátelství 815, Praha Uhřetěves, v 1. NP budovy jsou nebytové prostory a předmětem nájmu je levá část budovy o výměře 41,82 m², rozměry 4,10 m x 10,20 m, (dále jen „nebytový prostor II“). Plánek nebytového prostoru I. a II. (dále společně také jen jako „nebytové prostory“) je přílohou č. 1 této smlouvy.

2. Před objektem nebytových prostor I se na pozemku parc. č. 11/1 nachází 6 parkovacích míst, na kterých je za úplaty umožněno parkování zaměstnanců a zákazníků nájemce (dále jen „parkovací místa“). Plánek umístění parkovacích míst je přílohou č. 2 této smlouvy.

3. Předmětem nájmu jsou nebytový prostor I a II a parkovací místa.

Čl. 2 Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nájemci do nájmu přenechává nebytové prostory a ten zde bude vykonávat podnikatelsko-administrativní práce a dále parkovací místa. 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 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 administrativní práce, které souvisí s předmětem jeho podnikání. Parkovací místa bude využívat jako parkovací plochu pro motorová vozidla. 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 zákonné 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 nebytový prostor I činí **59 538,- Kč** (slovy: padesát devět tisíc pět set třicet osm korun českých) měsíčně. Nájemné za nebytový prostor II činí **3 573,- Kč** (slovy: tři tisíce pět set sedmdesát tři korun českých) měsíčně. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za služby spojené s užíváním nebytových prostor.

2. Nájemné za 6 parkovacích míst činí **7.144,- Kč** měsíčně **plus DPH v zákonné výši**.

3. Spolu s nájmem nebytových prostor pronajímatel poskytne nájemci dodávku elektrické energie, vody a tepla (dále také jen jako „služby“).

Záloha za služby bude hrazena měsíčně zálohovou platbou (dále jen “záloha za služby”) ve výši **29 500,- Kč včetně DPH** spolu s nájemným a paušální platbou za odpad.

- 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 sjednávají, že nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhradu podílu nákladů spojených s provozem a údržbou odběrného zařízení, 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 energetika, a.s. dodávku elektřiny v kategorii podnikatel.

Měsíční záloha činí 20 000,- Kč včetně DPH v zákonné výši.

- Voda

Cena za dodávku vody je stanovena dohodou a činí 99 Kč za m³ plus DPH v zákonné výši za vodné a stočné celkem, ke dni podpisu smlouvy. Spotřeba vody bude zjištěna odpočtem samostatného vodoměru.

Měsíční záloha činí 4.500,- Kč včetně DPH v zákonné výši.

- Teplo

Cena za dodávku tepla je stanovena dohodou a činí 385,- Kč plus DPH v zákonné výši za 1 GJ. Spotřeba tepla bude zjištěna odpočtem měřidla tepla v GJ.

Měsíční záloha činí 5.000,- Kč včetně DPH v zákonné výši.

- Odvoz odpadu

Odvoz odpadu je hrazen paušální platbou a nevyúčtovává se, cena za svoz odpadu je stanovena částkou 225 Kč + DPH v zákonné výši.

4. Nájemné a zálohy na služby za měsíc červen je nájemce povinen uhradit do **1. 6. 2022** bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. [REDAKCE]. Nájemné ve výši dle odst. 1 a 2 tohoto článku je nájemce dále povinen hradit měsíčně předem do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího, za který se nájemné platí, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nejpozději do 1.6.2022 poskytne pronajímateli peněžitou jistotu ve výši **70.255,- Kč**. Složení peněžité jistoty na účet pronajímatele je jednou z podmínek účinnosti této smlouvy.

V případě prodlení nájemce s platbami nájemného a 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. nájemcem 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. 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. V případě na sebe navazujících smluv, uzavřených na stejný předmět nájmu v jednom kalendářním roce, je vyúčtování služeb prováděno jako za jedno vyúčtovací období.

Čl. 5

Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od **1. 6. 2022 – 31. 5. 2023**.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu ve 30denní 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.

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 3 pracovních dní.

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 pronajímatelem 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.

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 - 3 -05- 2022

Za stranu pronajímatele



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

Za stranu nájemce



Vojislav Sparavalo
předseda představenstva



člen představenstva

DEREROY

- pronájem nebyt.

