

Smlouva o smlouvě budoucí

Výzkumný a zkušební letecký ústav, a.s.

se sídlem: Beranových 130, Letňany, 199 00 Praha

zastoupena: Ing. Josefem Kašparem, FEng, předsedou představenstva a
JUDr. Petrem Matouškem, členem představenstva

IČ: 00010669, DIČ: CZ00010669

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 446

(dále jen „budoucí pronajímatel“)

a

STRATOSYST s.r.o.

se sídlem: Ve Struhách 1076/27, 160 00 Praha 6

zastoupena: Jiřím Pavlíkem, jednatelem

IČ: 08135738, DIČ: CZ08135738

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 313566

(dále jen „budoucí nájemce“)

(budoucí pronajímatel a budoucí nájemce společně dále jen „smluvní strany“ a každý jednotlivě jako „smluvní strana“)

uzavírají v souladu s § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto

Smlouvu o smlouvě budoucí

(dále jen „smlouva“)

I. Předmět smlouvy

1. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí v průmyslovém areálu na adrese Beranových 130, Praha – Letňany a nositelem práv a povinností vyplývajících z vlastnického práva k předmětným nemovitostem. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu [redacted]
2. Budoucí nájemce má zájem pronajmout si prostory sloužící podnikání v budově [redacted]. Číslo místnosti a bližší specifikace předmětu nájmu jsou uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy. Budoucí pronajímatel má zájem tyto prostory budoucímu nájemci pronajmout.
3. Smluvní strany si přejí uzavřít Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a poskytování služeb, která je Přílohou č. 2 této smlouvy (dále jen „Smlouva o nájmu“).
4. Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít Smlouvu o nájmu.

II. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany se zavazují uzavřít Smlouvu o nájmu dle čl. I této smlouvy, a to nejpozději do [redacted] dní ode dne, kdy byl vydán kolaudační souhlas. Vyzvat k uzavření Smlouvy o nájmu může kterákoliv smluvní strana. Výzva musí být provedena písemně. Na základě této výzvy je druhá smluvní strana povinna uzavřít Smlouvu o nájmu za podmínek zde uvedených. Výzva může být zaslána elektronicky na emailové adresy:
[redacted]
2. Smluvní strany se zavazují poskytnout si při uzavření Smlouvy o nájmu nezbytnou součinnost.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud nebude vydán kolaudační souhlas do [redacted] závazek smluvních stran k uzavření Smlouvy o nájmu zaniká. Uvedený termín může být prodloužen písemným dodatkem k této smlouvě podepsaným oběma smluvními stranami.
4. V případě, že nedojde k uzavření Smlouvy o nájmu nejpozději v termínu uvedeném v odst.1 tohoto článku, vzniká kterékoliv smluvní straně právo od této smlouvy odstoupit. To nemá vliv na případné právo na úhradu smluvních pokut vzniklých před odstoupením.
5. Dohodou smluvních stran se vylučují účinky § 1788 odst. 1 občanského zákoníku.

III. Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou do splnění vzájemných povinností smluvních stran.

IV. Závěrečná ujednání

1. Smlouva může být měněna a doplňována jen písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění v registru smluv zajišťuje pronajímatel.
3. Smluvní strany se zprošťují veškeré odpovědnosti za nesplnění svých povinností z této smlouvy po dobu trvání vyšší moci, za kterou se považuje každá událost nezávislá na vůli smluvních stran, která znemožňuje plnění smluvních závazků a kterou nebylo možné předvídat v době vzniku této smlouvy. Za vyšší moc se z hlediska této smlouvy považuje zejména přírodní katastrofa, požár, výbuch, silné vichřice a jiné události, které jsou mimo jakoukoliv kontrolu smluvních stran.
4. Smlouva bude podepsána písemně ve dvou vyhotoveních. Každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Smlouva je projevem vůle obou smluvních stran, což smluvní strany potvrzují svými podpisy.

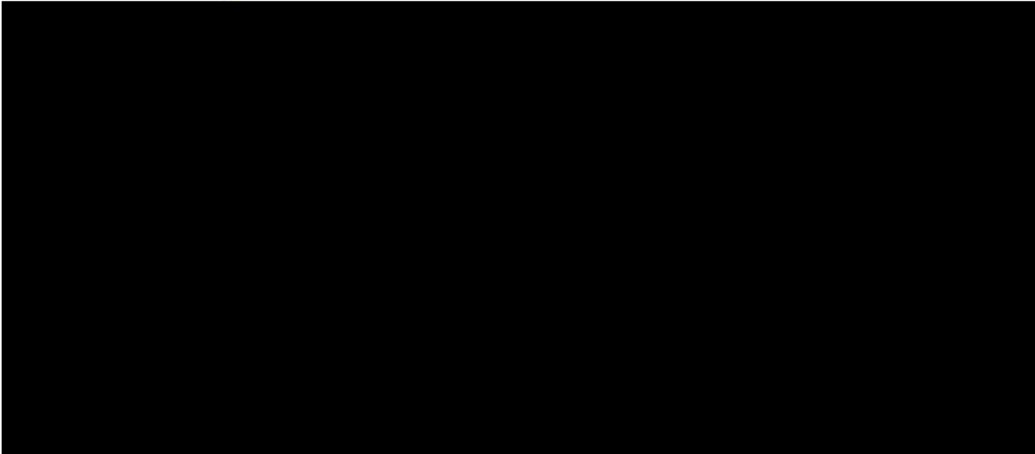
Přílohy:

Příloha č. 1 - Plánek pronajatých prostor služicích podnikání

Příloha č. 2 - SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ A POSKYTOVÁNÍ
SLUŽEB

V Praze dne.....*27.6.2022*.....

V ~~PRAZE~~ dne.....*27.6.2022*.....



SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU A POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB

Číslo smlouvy: SM 9220005 Číslo zakázky: [REDAKCE]
[REDAKCE]

Výzkumný a zkušební letecký ústav, a.s.

se sídlem: Beranových 130, Praha – Letňany, 199 05
identifikační číslo: 00010669
daňové identifikační číslo: CZ00010669 – plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku: vedcném Městském soudem v Praze,
sp.zn. B 446
zastoupena: Ing. Josefem Kašparem, FEng., předsedou
představenstva
JUDr. Petrem Matouškem, členem představenstva

bankovní spojení:
(dále jen „pronajímatel“)

a

STRATOSYST s.r.o.

se sídlem: Ve Struhách 1076/27, Praha 6, 160 00
identifikační číslo: 08135738
daňové identifikační číslo: CZ08135738
zastoupena: Jiřím Pavlíkem, jednatelem

bankovní spojení:

(dále jen „nájemce“)

uzavírají v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**Smlouvu o nájmu prostoru a poskytování služeb
(dále jen „smlouva“)**

Čl. 1

Předmět smlouvy

1. Předmět smlouvy spočívá v závazku pronajímatele pronajmout nájemci prostor k dočasnému užívání a v závazku nájemce hradit za užívání předmětu nájmu nájemné, služby a další úhrady dle této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí v průmyslovém areálu pronajímatele na adrese Beranových 130, Praha – Letňany, v nichž se nachází pronajímané prostory.
3. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště
[REDAKCE]

Čl. 2 Účel a podmínky nájmu

1. Účelem nájmu je provozování činnosti nájemce v pronajatém prostoru k následujícím činnostem:
 - kancelář
 - drobné montážní práce
2. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.

Čl. 3 Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu [REDAKCE]
2. Nájemce se zavazuje k pronájmu na dobu minimálně [REDAKCE] měsíců. V případě nedodržení této doby vzniká pronajímateli vůči nájemci nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši [REDAKCE] měsíčního nájemného.
3. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do [REDAKCE] a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu, zejména klíče.

Čl. 4 Cena nájmu a způsob placení

1. Nájemné dle této smlouvy sestává z dílčích plnění, která se považují za uskutečněná [REDAKCE] den v měsíci.
2. Celková cena nájemného uvedená v Příloze č. 1 bude nájemcem placena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy v pravidelných stejných měsíčních platbách na základě faktury vystavené pronajímatelem do [REDAKCE] dnů od uskutečnění zdanitelného plnění. Faktura je splatná na základě dohody obou smluvních stran ve lhůtě uvedené na faktuře s minimální splatností [REDAKCE] dnů.
3. Doručování faktur je prováděno na adresy uvedené v této smlouvě, anebo na jiné adresy v České republice písemně sdělené druhé smluvní straně. Má-li být podle této smlouvy doručena listina oznamující provedení určitého právního jednání, považuje se taková listina za doručenu dnem jejího převzetí adresátem, nestanovi-li tato smlouva v konkrétním ustanovení jinak. Je-li taková listina odesílána doporučeně poštovní přepravou a není-li vykázáno její převzetí adresátem, je považována za doručenu, respektive právní účinky oznamovaného právního jednání nastanou, třetího dne po jejím odeslání uvedeným způsobem, nestanovi-li v konkrétním případě zákon obligatorně jinak. Se souhlasem nájemce mohou být faktury zasílány též v elektronické podobě na adresu: [REDAKCE]. V případě řádného odeslání je faktura považována za doručenu třetího dne po jejím odeslání uvedeným způsobem.
4. Daň z přidané hodnoty je účtována ve výši sazeb odpovídajících platnému právnímu předpisu.
5. [REDAKCE]

6.

Čl. 5

Služby poskytované pronajímatelem

1. Spolu s nájmem prostoru poskytuje pronajímatel nájemci samostatně zpoplatněné služby, které jsou včetně cen uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy.
2. Odvoz průmyslového odpadu a odpadu z vlastní produkce pronajímatel nezabezpečuje, pouze umožní kontakt s firmami oprávněnými k této činnosti.
3. Plnění poskytovaná dle tohoto článku smlouvy se považují za opakovaná plnění uskutečněná k 10. dni v měsíci a jejich cena je splatná společně s nájemným v pravidelných měsíčních platbách na základě faktur vystavených pronajímatelem.

Čl. 6

Další plnění zprostředkovaná pronajímatelem

1. Pronajímatel zprostředkovává nájemci plnění uskutečňovaná dodavatelsky jinými subjekty – dodávky elektrické energie, tepla, dodávky teplé a studené vody, ohřev teplé vody, odvod odpadních a srážkových vod a jiné, a tyto jsou nájemci přefakturovány dle cen a obchodních podmínek dodavatelů médií a ve lhůtách odpovídajících platným právními předpisy a lhůtám fakturace dodavatele.
2. Uvedená plnění spolu se způsobem účtování jsou specifikována v Příloze č. 1. Plnění poskytovaná dle tohoto článku smlouvy se považují za uskutečněná dnem skutečného zjištění poměrné části spotřeby připadající na nájemce nebo dnem odečtu z indikátoru spotřeby, popř. paušály.

Čl. 7

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci řádné užívání prostor, včetně poskytovaných služeb souvisejících s užíváním těchto prostor a hradit opravy přesahující rámec běžné údržby a oprav. Nájemce je upozorněn na to, že vytápění je v prostorách prováděno pouze v pracovní dny v době od 6.00 do 14.30 hodin, mimo tuto dobu je prováděno temperování.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho nájemních práv po celou dobu nájmu.
3. Obsahem povinností pronajímatele je zajištění dodávek sjednaných služeb a plnění uvedených v této smlouvě. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do pronajatých prostor spolu s osobou oprávněnou, a to za účelem kontroly dodržování podmínek

této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je to zapotřebí. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit.

Čl. 8

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory pouze v souladu s jejich stavebně technickým určením a v souladu s ustanoveními této smlouvy.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné sjednané v této smlouvě a jejich přílohách a je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle ustanovení uvedených v této smlouvě a jejich přílohách.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý prostor dále pronajímat.
4. Nájemce je povinen zacházet s pronajatými prostory a vybavením, které má v užívání řádně a hospodárně, včas zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor vlastním nákladem.
5. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné obdobné události.
6. Stavební a jiné úpravy prostor překračující rámec běžné údržby a oprav, je nájemce oprávněn provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat předepsaná Pravidla pro nájemníky, jejich zaměstnance a návštěvy, která jsou uvedena v Příloze č. 3 této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci veškeré jejich pozdější aktualizace. Pokud by nájemce s aktualizací nesouhlasil z podstatných důvodů je povinen upozornit pronajímatele na důvody, proč nesouhlasí s aktualizací a bude o tomto samostatně jednáno.
8. Nájemce je povinen dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce, nakládání s odpady, ochrany životního prostředí a zabezpečení rychlého přístupu do všech prostor.
9. Nájemce odevzdá klíče od pronajatého prostoru v zapečetěné obálce na vrátnici pronajímatele pro případ havarijní situace. K otevíření zapečetěné obálky jsou oprávněny pouze pověřené osoby pronajímatele v případě požáru či jiné havárie, kdy hrozí velká škoda na majetku nebo zdraví osob a jsou povinni neprodleně o tom podat zprávu určené osobě nájemce. V případě podezření na násilné vniknutí do objektu budou nájemcem stanoveny podmínky, za nichž je možné otevřít zapečetěnou obálku pro případná další opatření.
10. Nájemce je povinen na požádání (v přiměřených lhůtách) umožnit oprávněným osobám pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly stavu objektu.
11. V pronajatých prostorech zajišťuje nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných, obecně závazných právních předpisů a je odpovědný za dodržování těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho provozní činností.
12. Nájemce nese veškeré náklady spojené s provozem pronajatých prostor (například energie, odvoz průmyslového nebo nebezpečného odpadu, revize zařízení, pojištění majetku atd.).

Čl. 9

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce si prostory prohlédl, souhlasí se stavem, v jakém se nachází a ty převezme na základě předávacího protokolu.
2. Prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do těchto prostor a v jeho užívání.
3. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce prostor pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

Čl. 10

Opravy a údržba

1. Potřebu oprav nad rámec běžné údržby a drobných oprav u prostor je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a umožnit mu jejich provedení.
2. Veškeré úpravy, které hodlá nájemce provádět v pronajatých prostorech, musí být předem projednány s pronajímatelem, včetně písemné specifikace úprav, a pronajímatel musí provedení těchto úprav písemně odsouhlasit.
3. Nedohodnou-li se pronajímatel a nájemce jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu odevzdat prostory v takovém stavu, v jakém mu byly předány při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.

Čl. 11

Skončení nájemního vztahu a odstoupení od smlouvy

1. Obě smluvní strany mohou smlouvu vypovědět v ■ měsíční výpovědní době bez udání důvodu, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Pro případ závažného porušení smluvních povinností, stanovených zejména v čl. 7, 8 smlouvy je možné smlouvu vypovědět v ■ měsíční výpovědní době s uvedením důvodu.
3. Za závažné porušení smlouvy se považuje též, pokud:
 - a) prostor se stane nezpůsobilý ke smluvenému druhu užívání nebo neupotřebitelný bez zavinění nájemce;
 - b) prostor se stane zdravotně závadný bez zavinění nájemce;
 - c) na majetek pronajímatele nebo nájemce bylo zahájeno insolvenční řízení dle zvláštního zákona;
 - d) nájemce neuhradil nájemné nebo služby související s nájmem po dobu delší než ■ měsíc.
4. Nájemní smlouvu lze ukončit kdykoli na základě dohody obou smluvních stran.

Čl. 12
Závěrečná ustanovení

1. VZLÚ je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smlouva, mimo části podléhající obchodnímu tajemství, bude v souladu s tímto zákonem uveřejněna v registru smluv.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem uveřejnění v registru smluv. VZLÚ se zavazuje tuto smlouvu bez zbytečného odkladu po jejím podpisu oběma smluvními stranami, zaslat správci registru smluv k uveřejnění.
3. Smlouva může být měněna a doplňována formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. V ostatních zde neupravených otázkách se vzájemná práva a povinnosti řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Ve věcech technických jednají za pronajímatele pověřeni pracovníci oddělení Vědeckotechnický park.
6. Přílohy č. 1, 2 a 3 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
7. Smlouva je podepsána elektronicky v jednom vyhotovení
8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost smlouvy potvrzují níže svými podpisy

Přílohy: č. 1 Rozpis nájemného a služeb
 č. 2 Plánek pronajatých prostor
 č. 3 Pravidla pro nájemníky, jejich zaměstnance a návštěvy

V Praze dne
Za pronajímatele:

V Praze dne
Za nájemce:

.....
Ing. Josef Kašpar, FEng.
předseda představenstva

.....
Jiří Pavlík
jednatel

.....
JUDr. Petr Matoušek
člen představenstva



Výzkumný a zkušební letecký ústav, a.s., Beranových 130,
199 05 Praha - Letňany
IČ: 00010669

PRAVIDLA PRO NÁJEMNÍKY, JEJICH ZAMĚSTNANCE A NÁVŠTĚVY

Účelem těchto pravidel je zejména zajištění bezpečnosti osob, ochrany jejich zdraví, majetku a současně zajištění ochrany zařízení a veškerého majetku nacházejícího se v areálu VZLÚ.

Nájemníci, jejich zaměstnanci a návštěvy jsou povinni respektovat následující:

- povinnost dbát zvýšené opatrnosti, protože v areálech VZLÚ se po komunikacích pohybují chodci, různé druhy dopravních prostředků i firemní mechanizace;
- dbát pokynů ostrahy areálu;
- při vstupu a vjezdu do areálu se dle situace eviduje jméno a příjmení nebo registrační značka vozu. Jedná se o oprávněný zájem z důvodu ochrany majetku a osob VZLÚ. Doba archivace takových osobních údajů je 3 měsíce.
- na vyžádání ostrahy, popř. Policie ČR, se podrobit kontrole jeho osoby, osobních zavazadel a zavazadlového prostoru (vozidla na vstupních a vjezdových branách);
- respektovat bezpečnostní a dopravní značení;
- pěší průchod vjezdovými branami je zakázán;
- pohybovat se pouze po zpevněných přístupových cestách a v určených prostorech;
- povinnost dodržovat pravidla silničního provozu a návštěvní řád;
- maximální povolená rychlost v areálech je 20 km/h;
- parkování vozidel pouze na vyhrazených místech;
- při parkování vozidla s vydanou vjezdovou kartou musí být vjezdová karta viditelně umístěna ve vozidle;
- je zakázáno vjíždět na travnaté plochy.
- je zakázáno stát v místech, kde by vozidlo bránilo průjezdu dalším vozidlům (zejm. požární technice či rozměrným vozidlům).
- zákaz vstupovat do areálu se zbraněmi, nebezpečnými látkami a nebezpečnými předměty;
- nepohybovat se v areálu pod vlivem alkoholu a omamných látek;
- zákaz fotografování nebo filmování;
- zákaz podomního prodeje v areálu;
- dodržovat pravidla pro ochranu životního prostředí, nenlčíť zeleň a majetek VZLÚ;
- děti do 15 let mohou do areálu vstupovat pouze na dobu nezbytně nutnou. Po celou dobu musí být dítě pod přímým dohledem dospělé osoby, která má za dítě plnou odpovědnost.
- zástupci médií (rozhlas, televize, tisk) mohou do areálu vstupovat pouze se souhlasem nájemce (v případě návštěvy prostor nájemce), resp. VZLÚ (v případě areálu VZLÚ);
- vodit a nosit do areálu zvířata je zakázáno;
- v případě mimořádné situace se řídit pokyny pověřených osob a složek integrovaného záchranného systému;
- pro další informace a pro případ pomoci je možné kontaktovat ostrahu VZLÚ – tel. 225 115 222.

VZLÚ neodpovídá za ztrátu věcí ani za škodu vzniklou na majetku či zdraví návštěvníka způsobenou jeho vlastním jednáním nebo jednáním třetích osob v rozporu s těmito pokyny.

V Praze dne: 31.8.2020

Vědeckotechnický park VZLÚ