

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. 202202

Níže uvedené smluvní strany

## VUSTE ENVIS, spol. s r.o.

se sídlem: Velflíkova 1431/10, 160 00 Praha 6  
IČO: 453 07 628  
zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze sp. zn. C 9042  
zastoupená jednatelem Ing. Alenou Kovářovou  
bankovní spojení: [REDAKCE]

na straně jedné jako **pronajímatel**

**a**

## Ústav organické chemie a biochemie AV ČR, v.v.i.

se sídlem: Flemingovo nám. 542/2, 166 10 Praha 6  
IČO: 613 88 963  
zapsaný v rejstříku VVI vedeném MŠMT ČR  
zastoupený Prof. RNDr. Janem Konvalinkou, CSc., ředitelem  
bankovní spojení: [REDAKCE]

na straně druhé jako **nájemce**

společně také „**smluvní strany**“

uzavírají dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**Občanský zákoník**“), tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „**Smlouva**“):

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem i) jednotky č. 1431/1, způsob využití-skupina bytů a nebytových prostorů, vymezené v budově č.p. 1431, zapsané na listu vlastnictví číslo 11012 a na adrese Velflíkova 1431/10, 160 00 Praha 6, která je součástí pozemku parc. č. 606 – zastavěná plocha a nádvoří spolu s ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1533/1727 na tomto pozemku parcelního čísla 606, a dále výlučným vlastníkem ii) pozemku parc. č. 607/2 – ostatní plocha, zapsaného na listu vlastnictví číslo 80, to vše v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Praze pro katastrální území Dejvice, obec Praha.

1.2 V uvedené jednotce č. 1431/1 se nacházejí nebytové prostory, kancelářské prostory, sloužící k podnikání, které hodlá pronajímatel pronajmout nájemci za podmínek uvedených v této Smlouvě.

1.3 Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor sloužící k podnikání nájemci do nájmu.

## 2. PŘEDMĚT NÁJMU

2.1 Pronajímatel přenechává nájemci touto Smlouvou do nájmu prostory sloužící k podnikání, kanceláře, umístěné v jednotce č. 1431/1 (viz článek 1. odst. 1 písm. i)), a to se všemi součástmi a příslušenstvím, které je vymezeno jako:

- a) soubor místností ve 2. patře budovy /kanceláře č. 227, 227a, 228, 229, 225, 226, společné prostory/ o výměře cca 136 m<sup>2</sup> a společné prostory umístěné přes chodbu /sociální zařízení/ o výměře cca 20 m<sup>2</sup> sloužící výhradně k výše uvedenému souboru místností, jejichž součástí jsou podlahové krytiny /koberce, dlažba/, osvětlení a PC síť

[REDAKCE]

(vše dále jen jako „předmět nájmu“).

2.2 Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, právo užívání sociálního zařízení, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemovitosti a práva přístupu k nemovitosti.

2.3 Součástí předmětu nájmu je oprávnění nájemce umístit registrační sídlo společnosti na adrese uvedené v bodu 1.1.

2.4 Nájemce prostor sloužící k podnikání se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, jak je specifikováno výše, do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné včetně plateb za služby s nájmem spojené.

2.5 O předání a převzetí prostoru sloužícího k podnikání sepiší smluvní strany Předávací protokol

[REDAKCE]

2.6 Pronajímatel se zavazuje v případě zájmu nájemce poskytovat pro něj další služby, jako jsou např. pevné tel. linky, fax, úklid kanceláří, mytí oken, čištění koberců apod.

## 3. ÚČEL NÁJMU

3.1 Účelem nájmu dle bodu 2.1 písm. a) je umožnit nájemci užívat prostor sloužící k podnikání pro výkon jeho činnosti, přičemž toto užívání nesmí překročit běžný kancelářský režim.

3.2 Nájemce je povinen tento předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.

3.3 Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu neprovozovat technické a výrobní činnosti, jakožto i činnosti, které by svou povahou obtěžovaly ostatní nájemce.

3.4 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství, či poskytnutí registračního sídla pro jinou společnost.

#### **4. NÁJEMNÉ, SPLATNOST A ZPŮSOB PLATBY**

4.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši 40 000,- Kč měsíčně bez DPH (slovy: čtyřicet tisíc korun českých). Podle § 56a zákona o DPH je nájemné nemovitostí od DPH osvobozeno.

4.2 Nájemné je splatné vždy za běžný kalendářní měsíc, a to nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Pronajímatel vystaví nájemci příslušný daňový doklad (fakturu), která mu bude zasílána elektronickou formou na adresu [REDACTED]

4.3 Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet.

4.4 Pro případ prodlení nájemce s platbou nájemného v řádném termínu uvedeném v bodu 4.2 byla dohodnuta smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

4.5 Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

4.6 Při podpisu této Smlouvy zaplatí nájemce pronajímateli částku 40 000,- Kč jako jistotu ve smyslu § 2254 Občanského zákoníku, která bude sloužit na zajištění úhrady nájemného a nákladů za služby v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a k úhradě prokazatelných škod způsobených nájemcem na majetku pronajímatele, jakož i k zajištění povinností nájemce podle této Smlouvy. Jistota - kauce bude po skončení nájmu pronajímatelem vyúčtována a vrácena nejpozději do 30 dnů ode dne skončení nájmu, pokud nebude použita ke shora uvedeným účelům. Smluvní strany si sjednaly, že po dobu nájmu nebude jistota – kauce úročena. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy na původní výši, pokud pronajímatel tyto prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy mu pronajímatel oznámí čerpání prostředků.

#### **5. ÚHRADA ZA SLUŽBY POSKYTOVANÉ S NÁJMEM**

- 5.1 Nájemce je povinen hradit pronajímateli cenu služeb, které poskytuje pronajímatel nájemci ve výši dále uvedené Smlouvou, spolu s nájemným v termínu dle bodu 4.2 Smlouvy.
- 5.2 Cena za tyto služby je stanovena nezúčtovatelnou částkou. V případě prodlení nájemce s platbou podle tohoto ustanovení platí obdobně bod 4.4 smlouvy.
- 5.3 Pronajímatel se zavazuje zajistit pro nájemce dále uvedené služby a nájemce se zavazuje za tyto služby platit 12 750 Kč (slovy: dvanáct tisíc sedm set padesát korun českých) měsíčně, a to následovně:
- 5.3.1 dodávka tepla a elektrické energie /včetně společných prostor/, vysokorychlostní internet, svoz odpadu, úklid a energie společných prostor domu: 11 100 Kč
- 5.3.2 dodávka vody a stočného: 1 650 Kč
- 5.4 Nájemce a pronajímatel se dohodli, že nad rámec služeb podle odstavce 5.3 zajistí pronajímatel pravidelný úklid pronajatých prostor vč. doplňování hygienických potřeb, a to za dohodnutou cenu 3.000,- Kč měsíčně.
- 5.5 V případě zájmu pronajímatel zajistí nájemci další, zejména úklidové služby zahrnující mytí oken a hloubkové čištění podlahových krytin. Pronajímatel bude poskytnutí těchto služeb účtovat zvlášť. Pokud si bude nájemce služby podle tohoto bodu zajišťovat pomocí třetí osoby, je povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli.
- 5.6 K úhradě služeb bude účtována daň z přidané hodnoty dle platných právních předpisů.

## 6. DOBA NÁJMU

- 6.1 Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne 1.11.2022 na dobu neurčitou.
- 6.2 Nájem lze ukončit:
- a) dohodou smluvních stran;
  - b) písemnou výpovědí
- 6.3 **Nájemce** může nájem vypovědět z důvodu:
- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
  - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

6.4 **Pronajímatel** má právo nájem vypovědět z důvodu:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

6.5 Výpovědní lhůta je pro výpověď z důvodů uvedených v předchozích odstavcích tříměsíční, přičemž se začíná počítat od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po podání výpovědi.

6.6 Smluvní strany mohou vypovědět nájem i bez udání důvodu, přičemž v tomto případě je výpovědní lhůta šestiměsíční s počátkem běhu lhůty jako v předchozím odstavci.

6.7 Při skončení nájemní smlouvy výpovědi má vypovídající strana právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky písemnou formou.

6.8 Nevznes-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.

6.9 Vznes-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

6.10 Ukončení nájmu podle bodu 6.2 písm. a) a b) musí být vždy v písemné formě, v případě výpovědi pak s prokazatelným doručením druhé smluvní straně.

6.11 Ukončením nájmu pozbývá nájemce také souhlas pronajímatele s umístěním sídla dle bodu 2.3 této smlouvy a zaniká tak právní titul pro zápis tohoto údaje v příslušném veřejném (zpravidla obchodním) rejstříku.

## **7. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

7.1 Nájemce je:

- a) povinen řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
- b) povinen užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;

- c) povinen pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) povinen nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu, kterou se rozumí vymalování místností, hloubkové čištění koberců nejméně jednou za dva roky, periodická kontrola klimatizace včetně výměny filtrů v intervalu jednou za rok apod.
- e) povinen provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumí např. výměna zářivek a takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5 000,- Kč. K provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele; nicméně je povinen jej informovat o provedených opravách, případně jejich potřebě, přičemž způsob opravy, zejména zda jej provede pronajímatel jako službu či si jej nájemce objedná u třetí osoby (viz bod 5.4) se bude řešit dohodou;
- f) povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit předmět podnikání a vyžádat si jeho souhlas;
- g) povinen provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
- h) povinen umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- i) povinen provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- j) oprávněn provádět jakékoliv stavební, či jiné úpravy, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu jen po předchozím, výslovném a písemném souhlasu pronajímatele, a to na vlastní náklady;
- k) oprávněn umístit reklamu či informační zařízení vedle vchodu do předmětu nájmu z ulice, popřípadě si dohodnout jiné umístění reklamy, které bude odpovídat požadavku místně příslušného stavebního odboru a nájemce dodrží při umísťování reklamy všechny platné právní předpisy. Podoba a velikost reklamy či informačního zařízení bude dohodnuta s pronajímatelem;
- l) povinen v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Bude-li předmět nájmu či jeho součásti (např. podlahové krytiny)

vykazovat nadměrné opotřebení, nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady spojené opravou či pořízením nové součásti předmětu nájmu;

m) je povinen dodržovat „Směrnici pro provoz budovy, požární ochranu a bezpečnost zdraví při práci“ včetně jejích doplňků, [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] a nájemce svým podpisem níže prohlašuje, že se s jejím zněním před podpisem této smlouvy seznámil a že s ní souhlasí. Nájemce se zavazuje seznámit své pracovníky působící v předmětu nájmu se zněním této směrnice a její dodržování vyžadovat, stejně jako všech relevantních všeobecně závazných předpisů o BOZP a PO.

n) nájemce je povinen řídit se pokyny pronajímatele a jeho pracovníků či zmocněných osob;

#### 7.2 Pronajímatel je:

- a) povinen předat nájemci prostor sloužící k podnikání ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) povinen provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
- c) oprávněn provádět kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou;
- d) povinen provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

### 8. OSTATNÍ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1 Smluvní strany výslovně sjednávají, že Nájemci nebude příslušet náhrada za převzetí zákaznické základny v případě skončení nájmu a naplnění podmínek § 2315 Občanského zákoníku.

8.2 V případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu pronajímateli je dohodnuta smluvní pokuta ve výši 2 000,-Kč (slovy dva tisíce korun českých) za každý započatý den prodlení. Pro případ porušení povinnosti nájemce předmět nájmu vyklizený předat pronajímateli, dává nájemce výslovný souhlas pronajímateli vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce a věci, které se v předmětu nájmu budou nacházet a budou ve vlastnictví nájemce prodat, a to po předchozím písemném upozornění nájemce s lhůtou 14 dnů a výtěžek prodeje použít na úhradu nákladů spojených s vyklizením.

8.3 Smluvní strany se zavazují poskytnout si potřebnou součinnost k výkonu práv a povinností vyplývajících ze smlouvy a uhradit případné škody vzniklé neplněním této součinnosti.

8.4 Pronajímatel nenese odpovědnost za zničení, odcizení, či jinou škodu vzniklou na majetku ve vlastnictví nájemce nacházející se v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje na svůj náklad předmět nájmu pojistit do deseti dnů ode dne vzniku práva nájmu k předmětu nájmu.

8.5 Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené v souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu. Stejným způsobem odpovídá i za škody způsobené instalovaným zařízením v předmětu nájmu, vstupem jeho zákazníků, zaměstnanců, návštěvníků i dalších osob, jejichž přítomnost v budově je odvozena od nájemce.

8.6 Pronajímatel předal nájemci klíče v počtu kusů dle Předávacího protokolu od předmětu nájmu při podpisu této Smlouvy. Jedny klíče od předmětu nájmu pronajímatel uloží do trezoru v sídle pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn klíče použít a do předmětu nájmu vstoupit pouze v případě havárie nebo ohrožení majetku pronajímatele, a to za účasti třetí osoby. O takovém jednání je povinen nájemce neprodleně informovat. Pokud nájemce vymění klíče od předmětu nájmu je povinen o tom pronajímatele informovat a bez zbytečného odkladu mu klíče předat.

8.7 Práva a povinnosti neupravené touto Smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.

8.8 Změny a doplňky této Smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

8.9 Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8.11 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této Smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Praze dne 31. 10. 2022

Pronajímatel

Nájemce:

VUSTE ENVIS, spol/s r.o  
Ing. Alena Kovářová  
jednatel

Ústav organické chemie a biochemie AV ČR, v.v.i.  
Prof. RNDr. Jan Konvalinka, CSc.  
ředitel