

Nájemní smlouva

č. N0061/22/910

*uzavřena v souladu s ustanovením § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů*

Výzkumný ústav Silva Taroucy pro krajinu a okrasné zahradnictví, v. v. i.

se sídlem: Květnové náměstí 391, 252 43 Průhonice

zastoupený ředitelem: Ing. Liborem Hortem

IČ: 00027073

DIČ: CZ00027073

bankovní spojení: č. ú.: xxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

Název: HOMO DEVELOPUS s.r.o.

se sídlem Bělehradská 347/54, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zastoupený jednatelem: Antonem Oleynikem

IČ: 02257378

DIČ: CZ02257378

bankovní spojení: č. ú.: xxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“)

uzavírají nájemní smlouvu tohoto znění:

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy na ul. Dobřejovická v Průhonicích, č. p. 449 stojící na pozemku p. č. 735, vše zapsané na listu vlastnictví číslo 4, pro k. ú. 733971 Průhonice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát tyto prostory do nájmu.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je část nebytových prostor specifikovaných v čl. I této smlouvy, konkrétně
 - bar o celkové výměře 34,64 m² s venkovní předzahrádkou 29,8 m²
 - zázemí baru, přípravná o celkové výměře 12,48 m² (č. 5),
 - sprcha o celkové výměře 1,94 m² (č. 7),
 - WC o celkové výměře 0,92 m² (č. 8),
 - úklidová místnost o celkové výměře 1,50 m² (č. 9),
 - pánské WC se zádveřím o celkové výměře 3,20 m² (č. 10, 11),
 - dámské WC se zádveřím o celkové výměře 4 m² (č. 16, 17)(dále jen „předmět nájmu“)
2. Umístění jednotlivých hlavních prostor, vyjmenovaných v bodě 1. tohoto článku, je vyznačeno v půdorysném plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

Článek III.

Účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětné nemovitosti nevážnou žádná práva nebo povinnosti, které by mohly bránit řádnému užívání dle této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor dle bodu II. 1 výlučně pro provozování privátních restauračních služeb pro nájemce, a to dle podmínek uvedených v této nájemní smlouvě.
3. Předmět nájmu může nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem, zápachem nebo exhalacemi).
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav a zapsán stav podružných měřidel.

Článek IV.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to počínaje dnem **1. 12. 2022** a konče dnem **31. 11. 2027**. Po ukončení nájemního období se doba nájmu může prodloužit oboustranně odsouhlaseným písemným dodatkem.

Článek V.

Nájemné a platební podmínky

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné za užívání předmětu nájmu dle článku II. odst. 1. a) v celkové výši 290 400,00 Kč (slovy: dvěstědevadesát tisíc čtyř set korun českých) bez DPH za kalendářní rok. Služby spojené s nájmem bude pronajímatel nájemci fakturovat dle čl.V. bodu 3.
2. Nájemné za užívání předmětu nájmu a za užívání společných nebytových prostor je splatné měsíčně. Nájemné uhradí nájemce na základě daňového dokladu/faktury vystaveného do 15. dne příslušného měsíce se splatností do 15 dnů od vystavení dokladu/faktury. Úhrada bude provedena bezhotovostní platbou na účet pronajímatele uvedený na faktuře. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol uvedený ve faktuře.
3. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody, dodávku elektrické energie, plynu, dodávku vody a odvod odpadních vod, bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit dle následujícího klíče:
 - náklady za **ohřev užitkové vody** bude od počátku nájmu nájemce pronajímateli hradit podle skutečné spotřeby, jejíž výše bude stanovena na základě odečtu podružného vodoměru TUV v m³. Cena za 1 m³ TUV činí 219,00 Kč bez DPH.
 - náklady za **tepelnou energii - vytápění** budou od počátku nájmu hrazeny měsíční zálohovou platbou na základě odhadu z předchozího období, tj. 2 000,00 Kč (dvatisíce korun). Od 1.1.2023 pronajímatel zálohu stanoví na základě znalosti ceny svého dodavatele plynu. Po ukončení ročního fakturačního období bude proveden výpočet nákladů na jednotlivého konečného nájemce v souladu s vyhláškou č. 372/2001 Sb. (Před počátkem nájmu byly v souladu s příslušnými předpisy namontovány v celém objektu

indikátory pro rozdělení nákladů na vytápění). Rozdíl z konečného vyúčtování bude vzájemně vypořádán v termínu do 30. března následujícího roku

- náklady za **elektrickou energii** bude nájemce pronajímateli hradit podle skutečně spotřebované elektrické energie naměřené nainstalovanými podružnými měřidly,
 - náklady za **dodávku vody a odvod odpadních vod** bude nájemce pronajímateli hradit podle skutečné spotřeby naměřené nainstalovanými podružnými měřidly,
 - náklady na **plyn** bude nájemce pronajímateli hradit podle skutečné spotřeby naměřené nainstalovanými podružnými měřidly.
4. Výše uvedené náklady na služby spojené s užíváním pronajímaných nebytových prostor bude nájemce hradit bankovním převodem na základě daňového dokladu/faktury, vystaveného pronajímatelem do 15 dnů prvního měsíce následujícího po ukončení kalendářního čtvrtletí se splatností 15 dní od jeho doručení.
 5. Nájemce se zavazuje složit pronajímateli jistotu (kauci) ve výši dvou měsíčních nájmů dle článku V. odst. 1. smlouvy k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem (např. na krytí případných škod způsobených nájemcem). Nájemce se zavazuje uhradit výše specifikovanou jistotu na základě faktury vystavené pronajímatelem.
 6. Vznikne-li za trvání nájmu nájemci dluh vůči pronajímateli, je povinností nájemce dluh vyrovnat. Pokud nájemce dluh nezaplatí a ani ve lhůtě určené pronajímatelem tak neučiní, je pronajímatel oprávněn jistotu o tyto dluhy snížit.
 7. V případě, že pronajímatel použije dle předchozího bodu prostředky z jistoty, oznámí to bez zbytečného odkladu písemně nájemci a nájemce je pak povinen do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení peněžní prostředky doplnit do původní výše jistoty.
 8. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně dluží. Jistota bude nájemci vyplacena na jeho bankovní účet, jehož číslo je uvedeno v záhlaví této smlouvy, a to do jednoho měsíce ode dne doručení vyúčtování služeb a nákladů na spotřebu tepelné energie nájemci, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
 9. Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného a příslušných služeb v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě zvýší o průměrnou meziroční míru inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Měsíční splátky nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši nájemného. Rozdíl mezi výši měsíčních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, zaplacených před doručením oznámení a výši měsíčních splátek odpovídající upravené výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším řádném termínu splatnosti nájemného. Poprvé se toto ustanovení použije pro úpravu výše nájemného na rok 2024.
 10. Dnem splatnosti nájemného se rozumí den připsání stanovené částky nájemného na účet pronajímatele.

Článek VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu tak, jak je uvedeno v čl. III. odst. 2 smlouvy. Pro jakoukoli změnu ve způsobu užívání předmětu nájmu nájemcem je nezbytně nutný písemný souhlas pronajímatele.
2. Nájemce se dále zavazuje, že k uvedenému předmětu nájmu nezřídí třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele užívací právo. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
3. Při užívání předmětu nájmu se bude nájemce chovat tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. Pokud nájemce svým jednáním škodu způsobí, zavazuje se vzniklou škodu uhradit v plném rozsahu jak pronajímateli, tak případně i třetí straně. Škoda se nahrazuje uvedením do předešlého stavu. Není-li to dobře možné, anebo žádá-li to pronajímatel či poškozený, uhradí nájemce škodu v penězích. Při určení výše škody na věci se vychází z její obvyklé ceny v době poškození a zohlední se, co poškozený musí k obnovení nebo nahrazení funkce věci účelně vynaložit.
4. Nájemce je povinen řádně platit za předmět nájmu nájemné. Běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu zajistí na své náklady nájemce. Pro vymezení běžné údržby a drobných oprav se použijí ustanovení Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, s výjimkou ustanovení § 5 a § 6.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly v předmětu nájmu, a to jak zaviněním nájemce, tak i bez jeho zavinění a současně je povinen oznámit pronajímateli potřebu provést nezbytnou opravu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu. Nezbytnou opravu musí nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Pokud tak nájemce neučiní, odpovídá za škodu, která tímto pronajímateli vznikla.
6. Zabezpečení předmětu nájmu je povinností nájemce.
7. Nájemce je povinen od počátku trvání nájemní smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek v předmětu nájmu a na odpovědnost za škody způsobené svou činností v předmětu nájmu a takovýto pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu. Nájemce na vyžádání pronajímatele je povinen splnění této povinnosti prokázat.
8. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách.
9. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor do recepce Vzdělávacího a informačního centra Floret. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
10. Nájemce je povinen zdržet se takových jednání, která by rušila nebo zasahovala do výkonu ostatních užívacích a nájemních práv v budově, v níž se nachází předmět nájmu, jakož i do práv pronajímatele.
11. Užíváním předmětu nájmu nesmí nájemce omezovat ostatní osoby.

12. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a znehodnocení věcí, které se nalézají v předmětu nájmu.
13. Nájemce je povinen v předmětu nájmu zajistit na vlastní náklady běžný úklid.
14. Nájemce je povinen po předchozím ohlášení, ve kterém bude uveden termín vstupu pronajímatele, umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu.
15. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu bez ohlášení, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná událost.
16. Nájemce má právo provést změnu na předmětu nájmu (např. stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace) jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení, a to za předpokladu, že součástí souhlasu pronajímatele byla písemná dohoda, jejímž obsahem je ujednání o vypořádání vynaložených nákladů.
17. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
18. Nájemce je oprávněn umístit na dveřích předmětu nájmu, popř. v blízkosti dveří, přiměřené označení nájemce, příp. reklamy propagující účel nájmu podle této smlouvy. Označení a reklamy zřizuje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení nájmu vlastním nákladem odstranit. Umístěné označení musí být v souladu s obecně platnými předpisy a nájemce je umístí po odsouhlasení ze strany pronajímatele a dle jeho pokynu.
19. Nájemce obdrží od pronajímatele 3 ks elektronických klíčů sloužících ke vstupu do budovy, o které je povinen se po dobu trvání nájemního vztahu řádně starat a zamezit jejich zneužití ze strany nepovolaných osob.
20. V době tří měsíců před skončením nájmu, umožní nájemce předmětu nájmu, který má být znovu pronajat, zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

Článek VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce, a to po celou dobu nájmu. Pronajímatel je dále povinen umožnit stálé dodávky elektrické energie, vody a tepla do předmětu nájmu, s výjimkou neočekávaných událostí (např. havárie, odstávky apod.) jakož i umožnit nájemci k předmětu nájmu patřičný přístup.
3. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu účelu, pro který byl pronajat.
4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu po předchozím ohlášení, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění nutných oprav, provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení.
5. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez ohlášení, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná událost. O tomto musí pronajímatel nájemce vyrozumět bezprostředně po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem.
6. V případě porušení povinností pronajímatele náleží nájemci sleva z nájemného, a to i v případě přerušení dodávek energií a služeb z důvodů náhlé havárie a nutné odstávky

pro opravu, nájemcem nezaviněného přerušení dodávek ze strany dodavatelů energií a služeb, živelních událostí a jiných důvodů, které nemůže pronajímatel přímo ovlivnit, pakliže přerušení určité dodávky trvá déle než 12 hod. v jednotlivém případě nebo 36 hod. v souhrnu za celý kalendářní měsíc. Při určení výše slevy je třeba přihlídnout k tomu, v jakém rozsahu nemohl nájemce řádně využívat předmět nájmu pro svoji podnikatelskou činnost v odpovídající kvalitě. Pokud po určitou dobu nebude možné předmět nájmu v důsledku přerušených dodávek využívat vůbec (tj. nájemce z důvodu přerušení provozu nebude schopen generovat tržby), potom výše slevy bude odpovídat plnému nájemnému za dotčené období.

Článek VIII. Předání a převzetí

1. Po skončení nájemní smlouvy je nájemce povinen uvolnit předmět nájmu a vrátit ho pronajímateli řádně vyklizený a ve stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O faktickém předání a převzetí bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav pronajatých prostor.
2. Pokud nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: dvatisícekorunčeských) za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

Článek IX. Sankce při porušení povinností nájemce

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné či platbu za služby nebo vyúčtovanou náhradu nákladů takových služeb, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
2. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na nárok na náhradu škody.

Článek X. Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím doby určité, tedy 31. 8. 2027, před uplynutím doby určité písemnou dohodou obou smluvních stran nebo písemnou výpovědí ze strany nájemce nebo z důvodů uvedených v bodě 3.
2. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může nájemní smlouvu dále ukončit výpovědí s výpovědní lhůtou patnáct dní v případě, že:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména přes písemné upozornění porušuje klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v budově,
 - bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání pronajatých nebytových prostor,
 - zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, nebo

- nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu nebo smluvní pokuty, popř. úroků z prodlení a nájemce nezajistí nápravu ani na základě písemné výzvy pronajímatele.
- 4. Nájemce může nájemní smlouvu ukončit výpovědí s výpovědní lhůtou patnáct dní, pokud pozbude živnostenské oprávnění pro svůj předmět podnikání, jenž provozuje v předmětu nájmu, nebo v případě, že:
 - nájemce nemůže řádně pro svou podnikatelskou činnost užívat předmět nájmu nebo jeho pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci,
 - podstatnou část po dobu delší než 10 dnů z důvodu, který není na jeho straně, a pronajímatel nezajistí nápravu ani na základě písemné výzvy nájemce.
- 5. Výpověď podle této smlouvy se považuje za doručenu dnem, kdy ji smluvní strana převezme. Doručuje-li se prostřednictvím provozovatele poštovních služeb a adresát písemnosti nebyl zastižen, písemnost se uloží. Jestliže si adresát uloženou písemnost ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy byla k vyzvednutí připravena, nevyzvedne, písemnost se považuje za doručenu posledním dnem této lhůty. Jestliže adresát písemnosti doručení znemožní, písemnost se považuje za doručenu dnem, kdy k neúspěšnému pokusu o doručení došlo.

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

1. Ustanovení neupravená touto smlouvou se řídí obecně platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude v souladu s § 2 odst. 1 písm. e) zák. č. 340/2015 Sb. uveřejněna dle § 5 téhož zákona v registru smluv. V registru smluv smlouvu uveřejní pronajímatel.
3. Změny a doplnění této smlouvy jsou možné pouze v písemné podobě a na základě vzájemné dohody obou smluvních stran.
4. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory vzájemnou dohodou.
5. Tato smlouva se uzavírá ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží dva originály.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, kdy rozhodující je datum podpisu pozdějšího a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
7. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu, s obsahem souhlasí, a že je tato smlouva projevem jejich svobodné vůle.

Příloha:

1. Situační plán

V Průhonicích dne

V Praze dne

.....

Ing. Libor Hort
ředitel

.....

Anton Olejník
jednatel