

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi těmito smluvními stranami dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění za použití § 2302 a násl. občanského zákoníku.

- 1. Výzkumný ústav potravinářský Praha, v. v. i.**, (veřejná výzkumná instituce zřízená k 1. 1. 2007 zřizovací listinou MZe č. j.: 22971/2006-11000 ze dne 23. 6. 2006), IČ: 027022, se sídlem v Praze 10, Radiová 7/1285, PSČ 102 00, zastoupený Ing. Marianem Urbanem, PhD., ředitelem instituce jako pronajímatelem na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

- 2. ESSENCE LINE, s.r.o.**, IČ: 26505142, se sídlem v Praze 10, Radiová 7/1285, PSČ 102 00 zastoupené Ing. Petrem Novotným, jednatelem jako nájemce na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

Článek I.

Výzkumný ústav potravinářský Praha, v. v. i. (dále jen pronajímatel) je zapsán v katastru nemovitostí na LV č. 1397, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Hostivař, jako vlastník domu č. p. 1285, č.or.7, v ulici Radiová v Praze 10, Hostivaři.

Článek II.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nebytové prostory specifikované v příloze č. 1 této Smlouvy.

Článek III.

Nájemní poměr se sjednává na dobu určitou počínaje dnem: 1.3.2023 a konče 31.3.2023

Článek IV.

Strany sjednaly měsíční nájemné ve výši specifikované v příloze č. 1 této smlouvy, ceny jsou uváděny bez DPH. Nájemné je splatné měsíčně bankovním převodem na č. ú.: Česká národní banka a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Nájemné je považováno za uhrazené v den, kdy bylo připsáno na bankovní účet Pronajímatele.

Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku zvýšit Nájemné o roční míru inflace vyjádřené jako přírůstek indexu spotřebitelských cen v České republice za předchozí kalendářní rok, jak bude zjištěna Českým statistickým úřadem, nebo odpovídajícím úřadem EU (nyní EUROSTAT), pokud Český statistický úřad přestane tuto veličinu z jakéhokoli důvodu vyhlášovat (dále jen „**Inflační index**“). Pronajímatel je oprávněn uvedeným způsobem zvýšit zpětně nájemné. Nájemné se zvyšuje v daném kalendářním roce, v němž byl příslušný Inflační index (za předchozí kalendářní rok) řádně zveřejněn, od 1. ledna.

Úhrady za služby a provozní náklady spojené s užíváním pronajatých prostor:

Umožní-li to obecně závazné právní předpisy, je Nájemce povinen uzavřít vlastním jménem a na svůj účet příslušné smlouvy o odběrech samostatně měřených energií jako jsou např. elektřina, voda a o poskytování dalších služeb nezbytných pro užívání Předmětu nájmu. Neumožní-li uzavření takových smluv obecně závazné právní předpisy nebo budou-li tyto služby poskytovány Nájemci Pronajímatelem, budou tyto Pronajímatelem měřeny podružnými měřidly, nebo přepočítány dle podílu na celkových nákladech specifikované v příloze č. 1 této smlouvy a přeúčtovány Nájemci Pronajímatelem, pak platby za spotřebu těchto dodávek nebo za poskytnuté služby budou hrazeny spolu s Nájemným v příslušný den úhrady nájemného bezprostředně po měsíci, na který se platba

vztahuje; a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem nebo na základě samostatného ujednání. Smluvní strany konstatují, že k platbám bude připočteno DPH dle platných právních předpisů.

Článek V.

Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory výlučně pro svou podnikatelskou činnost a v souladu s jejich stavebním určením. Zároveň se zavazuje, že nepřenechá pronajaté prostory do podnájmu dalšímu subjektu, leda s písemným souhlasem pronajímatele.

Dále se nájemce zavazuje, v souladu se zákonem o odpadech, zajistit likvidaci odpadů jako jejich původce a to v rámci své pronajaté plochy. Pronajímatel dává souhlas s používáním kontejnerů na komunální odpad, plasty a papír.

Nájemce odpovídá za odpady vypouštěné do kanalizační soustavy z pronajatých prostor a prohlašuje, že jsou v souladu s kanalizačním řádem Pražských vodovodů a kanalizací, a.s..

Nájemce se zavazuje pravidelně prokazatelně školit své zaměstnance z pravidel BOZP (problematika týkající se nájmu a společných prostor) a PO (požární řád, požární a poplachové směrnice) v souladu s požadavky pronajímatele a jeho předpisech, se kterými byl seznámen při podpisu této Smlouvy.

Při používání hořlavin v budově je nájemce povinen dodržet veškerá obecná bezpečnostní pravidla a povinnosti vztahující se k těmto látkám a nepřekročit limit těchto látek na příslušném požárním úseku.

Nájemce dále předá Pronajímateli seznam nebezpečných látek, se kterými v pronajatých prostorách nakládá, s uvedením nebezpečnosti této látky, její umístění a množství.

Pronajímatel prohlašuje, že si je vědom zákazu kouření ve všech prostorách pronajímatele a zavazuje se toto pravidlo dodržovat.

Nájemce předá pronajímateli kopie zpracovaných protokolů vyplývajících ze zákona 224/2015 o prevenci závažných havárií a 167/2008 o předcházení ekologické újmě.

Nájemce se zavazuje, že se zdrží v pronajatých prostorách všech činností, které by mohly mít za následek poškození majetku pronajímatele nebo zdraví jeho zaměstnanců a zároveň prohlašuje, že bude dodržovat všechna pravidla, která pronajímatel určí v této souvislosti.

Nájemce prohlašuje, že předá v souladu s touto Smlouvou seznam všech jeho zaměstnanců nebo spolupracujících osob, kteří se budou v pronajatých prostorách pravidelně nebo nepravidelně nacházet. Ostatní osoby, návštěvy budou zapsány do návštěvní knihy nacházející se na recepci a v pronajatých prostorách se budou pohybovat vždy v doprovodu nájemce nebo jeho pracovníků po celou dobu své přítomnosti. Za bezpečnost třetích osob, které jsou návštěvou, odpovídá Nájemce. Základní předpis pro pohyb a pobyt v areálu Pronajímatele je „Provozní řád areálu Výzkumného ústavu potravinářského Praha“ a je závazný pro všechny osoby, které do areálu vstoupí nebo vjedou.

Nájemce prohlašuje, že všechna elektrická zařízení, která připojuje k elektrické síti v pronajatých prostorách, mají platnou revizi a jsou způsobilá k provozu. Pokud nájemce má úmysl připojit do elektrické sítě zařízení, které má větší příkon než 3 kW (i v součtu přístrojů na jednom elektrickém okruhu) bude o tom prokazatelně informovat pronajímatele formou seznamu těchto přístrojů a ten připojení těchto zařízení odsouhlasí. Nájemce předá pronajímateli kontakt na osobu, která je určena pro řešení provozních nebo provozně technických skutečností, které mohou nastat v souladu

s provozem pronajatých prostor (telefon, email) a zajistí, že tato osoba bude schopna přijímat informace o nastalé situaci v provozu budovy a je oprávněna vydávat i rozhodnutí v tomto smyslu.

Nájemce umožní Pronajímateli provádění pravidelných revizí a kontrol v pronajatých prostorách, jedná se o revize elektrické instalace, kontroly a revize věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostního zařízení.

Článek VI.

Nájemní poměr uzavřený podle této Smlouvy skončí uplynutím sjednané doby nájmu, na základě dohody nebo po písemné výpovědi jedné strany po uplynutí výpovědní doby, která činí tři měsíce. V případě námitek proti výpovědi některou ze stran je třeba postupovat v souladu s ustanoveními § 2314 občanského zákoníku.

Bez výpovědní doby může nájem vypovědět Nájemce v případě, že pronajaté prostory bez jeho zavinění přestanou být použitelné pro účely nájmu. Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby v případě, že i přes jeho písemnou výzvu Nájemce pronajaté prostory užívá v rozporu s čl. V. této smlouvy nebo je více jak jeden měsíc v prodlení s placením částky sjednané v čl. IV. této smlouvy.

Nájemce je povinen nejpozději k poslednímu dni doby nájmu nebo výpovědní doby nebo nejpozději desátý den po převzetí výpovědi bez výpovědní doby vyklizené pronajaté prostory předat Pronajímateli.

Výpovědní doba počne běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém straně vypovídáné byla doručena výpověď. Desetidenní doba pro vyklizení pronajatých prostor v případě výpovědi bez výpovědní doby začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy vypovídáné straně byla výpověď doručena.

Výpověď se považuje za doručenu v případě, že je osobně převzata druhou stranou nebo zaslána na adresu Nájemce, uvedenou v této smlouvě, případně dodáním datovou schránkou. Strany se pro tento případ dohodly, že za den doručení se v takovém případě považuje den, kdy byla výpověď jako doporučená poštovní zásilka odevzdána poště k přepravě (odesláno datovou schránkou) a informace o odeslání zaslána na email kontaktní osoby.

Nájemce se zavazuje vypořádat všechny závazky plynoucí z této smlouvy ke dni jejího ukončení nebo podle písemných dispozic Pronajímatele. Seznam závazků bude součástí předávacího protokolu, který bude Pronajímatelem sepsán při ukončení této Smlouvy.

Článek VII.

Pronajímatel odevzdává Nájemci pronajímané prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a Nájemce tyto prostory přijímá.

Článek VIII.

Smluvní strany si dohodly dále tyto smluvní podmínky:

- a) veškeré opravy a stavební úpravy pronajatých prostor bude provádět na svůj náklad Nájemce pouze se souhlasem Pronajímatele.
- b) veškeré drobné opravy a závady vzniklé z užívání provádět na svůj náklad Nájemce.
- c) Nájemce umožní na požádání nejméně dva pracovní dny předem, Pronajímateli osobní prohlídku pronajatých prostor.
- d) v případě prodlení Nájemce s placením částky sjednané v čl. IV. této smlouvy, může Pronajímatel požadovat na Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Příloha č. 1 - Rozpis nájemného a služeb

typ prostoru	číslo místnosti	m2	měřené elektro	měřená voda
KANCELÁŘ / LABORATOŘ	307a	13	ano	ne
	353	10,08	ano	ne
	352	16,81	ano	ne
	351	16,81	ano	ne
	350	16,81	ano	ne
	347	10,08	ano	ne
	348	34,22	ano	ne
	349	16,81	ano	ne
	301	34,22	ne	ne
	302	16,81	ne	ne
	306	17,43	ne	ne
	340	18,7	ano	ano
	341	37,73	ano	ano
SKLAD	328	13,41	ne	ne
	327	13,41	ne	ne

název položky	Kč/m2	m2	Kč/měsíc
KANCELÁŘ, LABORATOŘ	Kč/m2/měsíc	272,92	40 983,00 Kč
SKLAD	Kč/m2/měsíc	13,41	1 341,00 Kč
PEVNÁ VENKOVNÍ PLOCHA	Kč/m2/měsíc		- Kč
POPLATKY A SLUŽBY (DPH 21%) ostraha, komunální odpad, neměřená el. energie, provozní režie			11 611,00 Kč
POPLATKY A SLUŽBY (DPH 10%) neměřená SUV, TUV, srážková voda			8 561,00 Kč
OSTATNÍ SLUŽBY parkování, telefonní linky, internet, odsávání laboratoře, aj.			1 300,00 Kč
PRONÁJEM VYBAVENÍ nábytek, přístroje			480 Kč
ZÁLOHA na měřené energie			- Kč
CENA CELKEM			64 231,00 Kč

V Praze dne: 1. 3. 2023

Za Pronajímatele



za Nájemce


ESSENCE LINE ②
 ESSENCE LINE, s.r.o.
 Radiová 1285/7, 102 00 Praha 10
 IČO: 265 05 142 DIČ: CZ26505142
 info@essenceline.cz, www.essenceline.cz

Informace k rozpis poplatků a služeb v nájmu

POPLATKY A SLUŽBY 21% DPH

Ostraha areálu

Odpad (společné kontejnery na komunální odpad, plasty, papír)

Neměřená el. Energie (podíl nákladů přepočítaný na pronajaté plochy kde není měření, k celkové užité ploše budovy)

Provozní režie (používání, úklid a údržba společných prostor, WC, výtah, chodby, jídelna aj.)

POPLATKY A SLUŽBY 10 % DPH

Teplo

Neměřená voda (podíl nákladů přepočítaný na pronajaté plochy kde není měření, k celkové užité ploše budovy)

Srážková voda (podíl nákladů přepočítaný na pronajaté plochy k celkové užité ploše budovy)

OSTATNÍ SLUŽBY

Parkování v areálu VUPP

Telefonní linky

Internet

Odsávání

Sdílení skladu hořlavín

PRONÁJEM VYBAVENÍ

Nábytek

Přístroje

Pozn.

Článek VIII. odstavec b)

Veškeré **drobné opravy** a závady vzniklé z užívání provádět na svůj náklad Nájemce.

Název **drobné opravy** je použit ze smlouvy pro užívání bytu a nebytových prostor. Specifikace názvu je v Nařízení vlády č. 308/2005 Sb.

Opravy dodávek elektrické energie, topení a vody zajistí Pronajímatel.