**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

­­­­­­­­­­­­­­­

Smluvní strany

**VUAB Pharma a.s.**IČO: 63078180  
se sídlem Roztoky, Vltavská 53, PSČ 25263  
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3036,  
zastoupená Ing. Janem Menglerem, CSc. předsedou představenstva na základě pověření  
**(dále jen „Pronajímatel“)**

a

## Ústav chemických procesů AV ČR, v.v.i. IČO: 67985858 se sídlem: Rozvojová 135, 165 00 Praha 6, zapsán v Rejstříku veřejných výzkumných institucí, vedeném u MŠMT zastoupená Ing. Michalem Šycem, Ph.D., ředitelem

## (dále jen „Nájemce“)

uzavírají tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“)

1. **Předmět a účel nájmu**
   1. Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá Nájemci prostor sloužící k podnikání (dále jen jako „Nemovitost“), Nemovitost je označena číslem 20/1/12-13 a nachází se v 2. nadzemního podlaží o celkové výměře 55 m2, v budově č. p. 53, umístěné na parcele číslo 30/20 - zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – západ, k. ú. Roztoky, obec Roztoky, na LV č. 156.
   2. Nájemce přejímá do nájmu Nemovitost a zavazuje se hradit nájemné a plnit další povinnosti stanovené touto Smlouvou.
   3. Nájemce bude Nemovitost užívat výlučně pro provádění činností, k nimž byl zřízen zřizovací listinou.
   4. Nájemce si zaregistruje v sídle Pronajímatele svou provozovnu. Pronajímatel jako vlastník předmětu nájmu toto bere na vědomí, souhlasí s registrací provozovny i viditelným označením provozovny.

Nájemce není oprávněn změnit v provozovně umístěné v Nemovitosti předmět svého podnikání bez předcházejícího písemného souhlasu Pronajímatele.

1. **Doba trvání nájmu**
   1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 4. 2023.
   2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto Smlouvu i bez udání důvodu písemnou

výpovědí. Výpovědní doba činí 2 měsíce a počíná běžet prvého dne kalendářního měsíce po doručení výpovědi.

* 1. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že se Nájemce dostane do prodlení se zaplacením nájemného o více jak 30 dní.

1. **Nájemné**
   1. Výše nájemného je stanovena dohodou Pronajímatele a Nájemce na 12 500,- Kč (dvanácttisícpětsetkorunčeských) měsíčně. Nájemné zahrnuje paušální částku za služby poskytované dle čl. IV. této smlouvy ve výši 4 500,- Kč. K nájemnému bude připočteno DPH v zákonné výši. Nájemné bude fakturováno a hrazeno měsíčně. Faktura za příslušný kalendářní měsíc bude vystavena první den v měsíci se splatností 14 dní.
   2. V případě prodlení s úhradou nájemného je Pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
   3. Nájemné může být ročně valorizováno o míru inflace za uplynulý kalendářní rok. Poprvé může být nájemné takto upraveno od 1. 1. 2024.
2. **Služby spojené s předmětem nájmu**
   1. Pronajímatel poskytuje Nájemci spolu s užíváním Nemovitosti služby spojené s dodávkou energií a dalších médií a služby spočívající v ostraze Nemovitosti:
3. Plyn/teplo
4. Elektrická energie
5. Vodné a stočné
6. **Práva a povinnosti smluvních stran**
   1. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušený výkon práv souvisejících s touto Smlouvou.
   2. Pronajímatel předal Nájemci Nemovitost ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému způsobu užívání, v tomto stavu se zavazuje ji svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž plnění je s užíváním Nemovitosti spojeno.
   3. Nájemce se zavazuje, že bude Nemovitost užívat obvyklým způsobem v souladu s účelem nájmu. Dále se zavazuje užívat Nemovitost v souladu s právním řádem a zavazuje se v Nemovitosti neprovozovat takové činnosti, které by způsobily nadměrný hluk, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžoval okolí.
   4. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli seznam osob, která budou mít přístup do areálu a prostor Nájemce.
   5. Nájemce se zavazuje nenarušovat svou činností jakkoliv provoz Pronajímatele a nezdržovat se v prostorech, které nejsou předmětem této nájemní Smlouvy.
   6. Pokud se vyskytnou jakékoli závady, týkající se Nemovitosti, je Nájemce povinen neprodleně informovat Pronajímatele.
   7. Nájemce není oprávněn přenechat Nemovitost ani její část do podnájmu či užívání jiným osobám bez písemného souhlasu Pronajímatele.
   8. V případě, že dojde ke vzniku podnájemního vztahu, odpovídá Nájemce za veškeré škody, které budou způsobeny podnájemcem či v důsledku jeho činnosti. Nájemce je povinen zajistit, aby podnájemce umožňoval výkon práv a povinností Pronajímatele dle této Smlouvy. Pokud to Nájemce nezajistí, odpovídá Pronajímateli za tím způsobenou škodu.
   9. Nájemce nese plnou zodpovědnost za mimořádnou událost (úraz, požár, havárie a jiné škody), vyvolanou zaměstnancem Nájemce, podnájemcem či jeho návštěvníkem.
   10. Nájemce bude dodržovat kvalitu a množství odváděných odpadních vod dle Kanalizačního řádu Města Roztoky.
   11. Nájemce na své náklady zajistí plnění povinností vyplývajících z legislativy životního prostředí (všechny nemusejí být níže zmíněny), zejména ze zákonů (včetně přímo souvisejících vyhlášek):

zákon č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší,

zákon č. 541/2020 Sb. o odpadech,

zákon č. 477/2001 Sb. o obalech a o změně některých zákonů,

zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a změně některých zákonů,

zákon č. 350/2011 Sb. o chemických látkách a chemických směsích a o změně

některých zákonů

1. **Předání a převzetí předmětu nájmu**
   1. K předání a převzetí Nemovitosti mezi Nájemcem a Pronajímatelem dochází ke dni uzavření této Smlouvy. Nájemce prohlašuje, že Nemovitost byla předána ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému způsobu užívání.
   2. V případě ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen předat Pronajímateli vyklizenou Nemovitost nejpozději v den uplynutí výpovědní lhůty, v opačném případě bude oprávněn tak učinit Pronajímatel na náklady a nebezpečí Nájemce. Za povinnosti podnájemce vyklidit Nemovitost zcela odpovídá Nájemce.
   3. V případě prodlení s vyklizením Nemovitosti je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením Nemovitosti. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu újmy v celém rozsahu.
2. **Údržba, opravy a změny Nemovitosti**
   1. Běžnou údržbu a opravy Nemovitosti v rozsahu vymezeném níže je povinen na své náklady zajišťovat Nájemce, a to řádně a včas tak, aby nedocházelo ke zhoršování technického stavu Nemovitosti. Pronajímatel je oprávněn 2x ročně zkontrolovat plnění tohoto závazku Nájemce a v případě, že Nájemce tyto práce neprovede, je Pronajímatel oprávněn dát je provést na náklady Nájemce.
   2. Nájemce je povinen písemně oznámit Pronajímateli nutnost provedení oprav, které má provést Pronajímatel a na výzvu poskytnout Pronajímateli součinnost nutnou pro provedení takových oprav.
   3. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu provádět žádné změny či stavební úpravy v Nemovitosti.
   4. V případě změn či stavebních úprav, k nimž dá Pronajímatel souhlas v budoucnu, se Pronajímatel zavazuje Nájemci poskytovat nezbytnou součinnost včetně poskytnutí souhlasu pro účely řízení před správními orgány.
   5. Nájemce je povinen skončení výpovědní lhůty, na svůj náklad odstranit jakékoli zhodnocení, které provedl nebo nechal provést na Nemovitosti a na svůj náklad uvést Nemovitost do stavu, v jakém ji převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, v opačném případě bude oprávněn tak učinit Pronajímatel na náklady a nebezpečí Nájemce.

1. **Pojištění**
   1. Nájemce je povinen na své náklady zajistit a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti následující pojištění:
2. pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám provozem Nájemce včetně škody způsobené Pronajímateli poškozením či zničením Nemovitosti
3. pojištění majetku umístěného v Nemovitosti proti všem obvyklým rizikům včetně poškození ohněm a vodou.
   1. Pronajímatel je povinen na své náklady zajistit a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti pojištění Nemovitosti proti všem obvyklým rizikům (all risk pojištění).
   2. Pronajímatel a Nájemce jsou povinni kdykoliv na výzvu druhé strany prokázat existenci výše uvedených pojištění.
4. **Rozhodné právo a rozhodování sporů**
   1. Tato Smlouva a vztahy mezi smluvními stranami této Smlouvy se řídí právním řádem České republiky.
   2. Tato Smlouva se řídí především zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. **Povinnosti v oblasti BOZP**
   1. Nájemce je povinen dodržovat platné, obecně závazné předpisy, zejména z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce (Zákon o požární ochraně, Zákoník práce)
   2. Nájemce je povinen bezodkladně nahlásit každý vzniklý požár v pronajatých prostorech na krajské operační středisko HZS a také Pronajímateli Nemovitosti.
6. **Závěrečná ustanovení**
   1. Smluvní strany jsou při činnosti podle této Smlouvy povinny postupovat tak, aby nebylo poškozeno dobré jméno ani oprávněné zájmy žádné z nich.
   2. Tato Smlouva může být měněna nebo rušena pouze dohodou smluvních stran v písemné formě.
   3. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není možné převést ani postoupit tuto Smlouvu ani jakékoliv z práv či povinností z ní vyplývajících na třetí osoby.
   4. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) originálech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom (1).
   5. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva odpovídá jejich vážné a svobodné vůli, je uzavřena jasně a srozumitelně a na znak souhlasu s obsahem Smlouvy ji bez jakýchkoliv výhrad podepisují.
   6. Nájemce prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá jako osoba s dispozičním oprávněním, a že mu žádná okolnost nebrání uzavření této smlouvy.
   7. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího podpisu.

V Roztokách dne

………………………….. ……………………………….

VUAB Pharma a.s. Nájemce

Ing. Jan Mengler, CSc.

předseda představenstva