

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(§2302 NOZ)

## I.

### Smluvní strany

#### **Ústav chemických procesů AV ČR, v.v.i.**

se sídlem: Rozvojová 135, 165 02 Praha 6

IČ: 67985858

DIČ: CZ67985858

zastoupený: Ing. Miroslavem Punčochářem, DSc., ředitelem ústavu

Bankovní spojení: Komerční banka, Praha 6

[REDACTED]  
(dále jen „pronajímatel“)

a

#### **PharmaCan s.r.o.**

se sídlem Kvapilova 927/14, 150 00 Praha 5

s místem podnikání: Rozvojová 135, 165 02 Praha 6

IČ: 05462177

DIČ: CZ05462177

zastoupená: Miroslavem Richtrem, jednatelem společnosti

Bankovní spojení: [REDACTED]

Účet číslo: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

## II.

### Předmět a účel nájmu

Pronajímatel, výlučný vlastník budovy s nebytovými prostory bez čp., na stavební parcele č. 513/103, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 850 pro obec hl. město Praha a katastrální území Lysolaje, se zavazuje přenechat prostory poloprovozní haly č. 3 budovy C6, situované v přízemí ( 1. NP), a to:

**místnost 6.1.71. o celkové výměře 79,12 m<sup>2</sup>**

k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

Umístění poloprovozní haly č. 3 a společných prostor je vyznačeno v půdorysném plánu 1NP budovy C6, který tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.

Účelem nájmu je provozování extrakce rostlinného materiálu (technického konopí), následná izolace kanabidiolu a jeho purifikace nájemcem v pronajatém prostoru, sloužícím podnikání, již výše specifikovaném.

Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného a nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

### **III. Doba trvání nájmu**

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, počínaje dnem 15. 4. 2017 do 15. 7. 2017

Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 14. 4. 2017 a odevzdat mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.

### **IV. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby**

Výše nájemného byla sjednána v pevné částce 17.440,- Kč (slovy sedmáct tisíc dvě stě korun českých) za jeden měsíc. Podkladem pro výpočet nájemného je posudek soudního znalce Ing. Ivana Zacha č. 5098 – 126/17. Nájemné je vypočteno včetně dodávky teplé a studené vody, tepla, tlakového vzduchu, zemního plynu, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, protipožární čidla, kamerový systém a ostraha objektu). Součástí nájemného je i paušální částka za odběr elektrické energie a internetového připojení ve výši 4.000,- Kč.

Úhrada nájemného za sjednanou dobu nájmu bude provedena nájemcem na základě pronajímatelem vystavené faktury na částku 52.320,- Kč (slovy padesát dva tisíc tři sta dvacet korun českých) + DPH nejpozději k 15. 6. 2017.

Odvoz komunálního odpadu si zajistí nájemce individuální smlouvou s Pražskými službami.

### **V. Práva a povinnosti smluvních stran**

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, na základě předávacího protokolu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy

- sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění
- provádět revize vyhrazených technických zařízení

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

#### Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
- provádět běžnou a ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu.
- Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s minimálním limitem 5 mil. Kč s přípojištěním věci užívaných
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu
- nájemce přijímá věcné břemeno chůze zaměstnanců pronajímatele do vyšších NP budovy C6

Nájemce je oprávněn pro zajištění přístupu do pronajatých prostor spoluužívat v nezbytném rozsahu přístupové komunikace a areálu pronajímatele, i část společných prostor v předmětné budově, tj. vstupní prostory, chodby, sociální zařízení, schodiště a únikové cesty.

Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:

kontaktní osoba pronajímatele: **Ing. Zdeněk Novák**

kontaktní osoba nájemce: **Miroslav Richer**

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

#### Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s

obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů.

- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

## **VI. Podnájem**

Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.

Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

## **VII. Změna vlastnictví**

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

## **VIII. Skončení nájmu**

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Nájem zanikne uplynutím doby specifikované v článku III. této smlouvy.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

## **IX Firemní štít**

Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání (viz článek II. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.

## **X. Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání**

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

## **XI. Náhrada za převzetí zákaznické základny**

Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na jednorázovou náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.

**XII.**  
**Závěrečná ustanovení**

V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Dáno ve dvou vyhotoveních tím, že obě vyhotovení mají platnost a závaznost originálu.

V Praze dne 14. 4. 2017



Za pronajímatele:  
Ing. Miroslav Punčochář, DSc.

ÚSTAV CHEMICKÝCH PROCESŮ AV ČR, v.v.i.  
130 02 Praha 6-Suchbát, Kozvojová 135  
IČO: 67985858 DIČ: CZ67985858

-1-



Za nájemce:  
Miroslav Richter

# Předávací protokol

## I. Smluvní strany

**Ústav chemických procesů AV ČR, v.v.i.**

se sídlem: Rozvojová 135, 165 02 Praha 6

IČ: 67985858

DIČ: CZ67985858

zastoupený: Ing. Miroslavem Punčochářem, DSc., ředitelem ústavu

Kontaktní osoba pověřená předáním prostor k pronájmu: Ing. Zdeněk Novák

Bankovní spojení: [REDAKCE]

účetní číslo: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

a

**PharmaCan s.r.o.**

se sídlem Kvapilova 927/14, 150 00 Praha 5

s místem podnikání: Rozvojová 135, 165 02 Praha 6

IČ: 05462177

DIČ: CZ05462177

zastoupená: Miroslavem Richtrem, jednatelem společnosti

Kontaktní osoba k převzetí prostor k pronájmu: Miroslav Richter

Bankovní spojení: [REDAKCE]

[REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

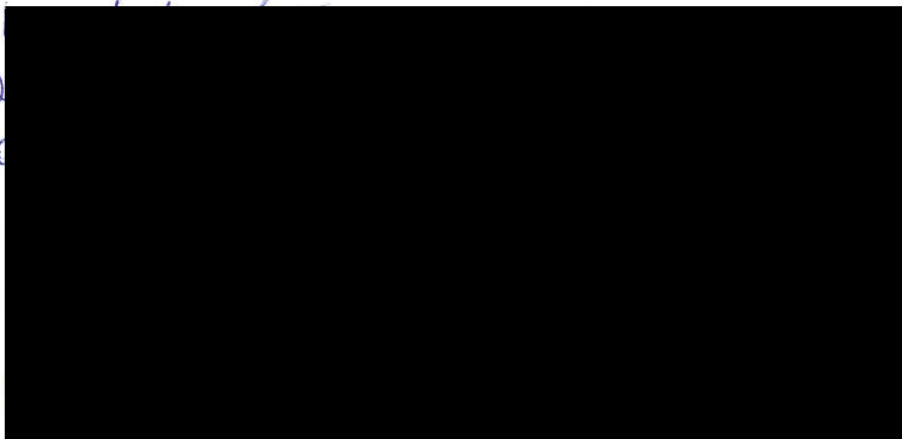
si níže uvedeného dne, měsíce a roku předali na základě smlouvy o nájmu ze dne 14. 4. 2017 následující místnost, která bude sloužit k podnikání:

## II. Předmět předání

Pronajímatel přenechává nájemci v poloprovozní hale č. 3 budovy C6, situované v přízemí (1. NP), **místnost 6.1.71. o celkové výměře 79,12 m<sup>2</sup>.**

Vybavení haly:

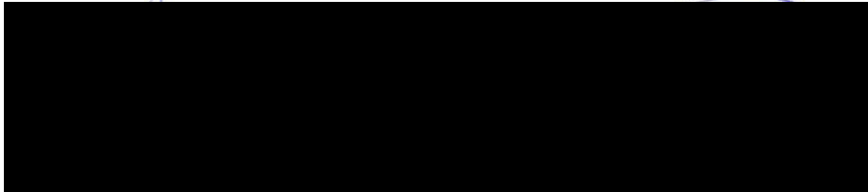
hmotný majetek:

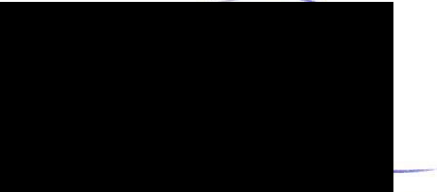


**III.**  
**Prohlášení smluvních stran**

Obě smluvní strany shodně prohlašují, že stav pronajímané místnosti včetně ~~hmotného~~  
~~a nehmotného~~ majetku odpovídá stavu běžného opotřebování.

V Praze dne 14. 4. 2017

  
Kontaktní osoba pověřená předáním prostor  
k pronájmu za pronajímatele

  
Kontaktní osoba k převzetí prostor k pronájmu  
za nájemce