

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Číslo smlouvy: SM9140032 Číslo zakázky: ON6444

Výzkumný a zkušební letecký ústav, a.s.

se sídlem:

identifikační číslo:

daňové identifikační číslo:

zapsaná v obchodním rejstříku:

zastoupená:

bankovní spojení:

(dále jen „pronajímatele“)

Beranových 130, Praha - Letňany, PSČ 199 05

00010669

CZ00010669 – plátce DPH

vedeném Městským soudem v Praze, odd. B.,
vločka 446

Ing. Josef Kašpar, předseda představenstva

Ing. Viktor Kučera, místopředseda představenstva

a

HE3DA s.r.o.

se sídlem:

identifikační číslo:

daňové identifikační číslo:

zapsaná v obchodním rejstříku:

zastoupená:

bankovní spojení:

(dále jen „nájemce“)

Tusarova 1281/45, 17000 Praha 7 - Holešovice

28949935

CZ28949935- plátce DPH

vedeném Městským soudem v Praze
vločka C 155249

Mgr. Heda Polívková, jednatel

Ing. Jan Procházka, jednatel

Radim Heczko, jednatel

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012
Sb., občanský zákoník

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(dále jen „smlouva“)

Čl. 1

Předmět smlouvy

1. Předmět smlouvy spočívá v závazku pronajímatele pronajmout nájemci prostor sloužící podnikání k dočasnému užívání za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru a v závazku nájemce hradit za užívání předmětu nájmu nájemné, služby a další úhrady dle této smlouvy.
2. Pronajímatele prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí v průmyslovém areálu pronajímatele na adrese Beranových 130, Praha - Letňany, v nichž se nachází pronajímané prostory sloužící podnikání.
3. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví [redacted] pro k.ú. [redacted]. Pronajímatele prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání, uvedené v Příloze č. 2 smlouvy, nájemci do nájmu a že předmětné prostory sloužící podnikání jsou způsobilé a podle

stavebně technického určení vhodné ke smluvenému způsobu užívání v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Čl. 2

Účel a podmínky nájmu

1. Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti nájemce v pronajatém prostoru k následujícím činnostem:
 - Výroba chemických látek, vláken a přípravků a kosmetických prostředků
 - Výroba elektronických součástek, elektrických zařízení a výroba a opravy elektrických strojů, přístrojů a elektronických zařízení pracujících na malém napětí
 - Zprostředkování obchodu a služeb
 - Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce
 - Výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd
 - Testování, měření, analýzy a kontroly
2. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.

Čl. 3

Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu [REDAKCE]
2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 1.8.2014 a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu, zejména klíče.

Čl. 4

Cena nájmu a způsob placení

1. Nájemné prostor sloužících podnikání dle této smlouvy sestává z dílčích plnění, která se považují za uskutečněná k poslednímu dni každého kalendářního měsíce, kdy bylo z této smlouvy plněno.
2. Celková cena nájmu uvedená v Příloze č. 1 bude nájemcem placena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy v pravidelných stejných měsíčních platbách na základě faktury vystavené pronajímatelem do 15. dne měsíce. Faktura je splatná na základě dohody obou smluvních stran ve lhůtě uvedené na faktuře s minimální splatností 14 dnů a to tak, aby nájemné za daný měsíc bylo zaplaceno v daném měsíci.
3. Doručování faktur je prováděno na adresy uvedené v této smlouvě, anebo na jiné adresy v České republice písemně sdělené druhé smluvní straně. Má-li být podle této smlouvy doručena listina oznamující provedení určitého právního jednání, považuje se taková listina za doručenu dnem jejího převzetí adresátem, nestanoví-li tato smlouva v konkrétním ustanovení jinak. Je-li taková listina odesílána doporučeně poštovní přepravou a není-li vykázáno její převzetí adresátem, je považována za doručenu, respektive právní účinky oznamovaného právního jednání nastanou, třetího dne po jejím

odeslání uvedeným způsobem, nestanoví-li v konkrétním případě zákon obligatorně jinak.

4. Pokud je součástí ceny nájmu prostoru sloužícího k podnikání (nájem není od ní osvobozen) daň z přidané hodnoty, je účtována ve výši sazeb odpovídajících platnému právnímu předpisu. Nájem movitých věcí, pokud je účtován, je vždy účtován s daní z přidané hodnoty ve výši sazeb odpovídajících platnému právnímu předpisu.
5. S ohledem na možný pohyb cen a míru inflace se obě strany dohodly, že výše nájmu prostoru sloužícího podnikání a služby spojené s tímto nájmem budou automaticky každoročně zvyšovány k 1. dubnu koeficientem inflace, který je určen mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok podle Českého statistického úřadu. První zvýšení bude provedeno k 1. 4. roku následujícího po roce, ve kterém byla tato smlouva uzavřena. O zvýšení nájmu bude nájemce písemně informován.
6. V případě, že pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následně provedené úpravě nájemného uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace za předcházející kalendářní roky, ve kterých valorizace nebyla uplatněna. Toto ustanovení zůstává v platnosti do doby přechodu měny české koruny na euro. Pokud den přechodu na euro nastane dříve, než skončí platnost této smlouvy, bude ke dni přechodu sjednán mezi smluvními stranami dodatek a pokud by nedošlo k jiné dohodě, bude pro přepočítání použit směnný kurs stanovený ke dni přechodu.

Čl. 5

Služby poskytované pronajímatelem

1. Spolu s nájmem prostoru sloužícího podnikání poskytuje pronajímatel nájemci samostatně zpoplatněné služby, které jsou včetně cen uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy. Pokud není uvedeno jinak, jedná se o paušální poplatky.
2. Plnění poskytovaná dle tohoto článku smlouvy se považují za opakovaná plnění uskutečněná k poslednímu dni kalendářního měsíce a jejich cena je splatná společně s nájemným v pravidelných měsíčních platbách na základě faktur vystavených pronajímatelem.

Čl. 6

Další plnění zprostředkovaná pronajímatelem

1. Pronajímatel zprostředkovává nájemci plnění uskutečňovaná dodavatelsky jinými subjekty – dodávky elektrické energie, tepla, dodávky teplé a studené vody, ohřev teplé vody, odvod odpadních a srážkových vod a jiné, a tyto jsou nájemci přefakturovány dle cen a obchodních podmínek dodavatelů médií a ve lhůtách odpovídajících platným právním předpisům a lhůtám fakturace dodavatele.
2. Uvedená plnění spolu se způsobem účtování jsou specifikována v Příloze č. 1. Plnění poskytovaná dle tohoto článku smlouvy se považují za uskutečněná dnem skutečného zjištění poměrné části spotřeby připadající na nájemce nebo dnem odečtu z indikátoru spotřeby.

Čl. 7

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci řádné užívání prostor sloužících podnikání, včetně poskytovaných služeb souvisejících s užíváním těchto prostor a hradit opravy přesahující rámec běžné údržby a oprav. Nájemce je upozorněn na to, že vytápění je v prostorách prováděno pouze v pracovní dny v době od 6.00 do 14.30 hodin, mimo tuto dobu je prováděno temperování.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho nájemních práv po celou dobu nájmu.
3. Obsahem povinností pronajímatele je zajištění dodávek sjednaných služeb a plnění uvedených v této smlouvě. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ní nemohl mít žádný vliv.
4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do prostor sloužících podnikání spolu s osobou oprávněnou a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je to zapotřebí. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit.

Čl. 8

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící podnikání pouze v souladu s jejich stavebně technickým určením a provozovat je v souvislosti s předmětem svého podnikání, avšak pouze v souladu s ustanoveními této smlouvy.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné sjednané v této smlouvě a jejích přílohách a je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle ustanovení uvedených v této smlouvě a jejích přílohách.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajátý nebytový prostor dále pronajímat.
4. Nájemce je povinen zacházet s prostory sloužícími podnikání a vybavením, které má v užívání řádně a hospodárně, včas zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor vlastním nákladem.
5. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech sloužících k podnikání tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné obdobné události.
6. Stavební a jiné úpravy prostor sloužících podnikání překračující rámec běžné údržby a oprav, je nájemce oprávněn provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat předepsané organizační normy pronajímatele – Nařízení Generálního Ředitele N/GŘ/039 – Všeobecné pokyny pro nájemce VZLÚ, a.s. v areálu Praha Letňany, Pohyb osob a vozidel v areálu VZLÚ. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci tyto normy, případně veškeré jejich pozdější aktualizace. Pokud by nájemce s aktualizací nesouhlasil z podstatných důvodů je povinen upozornit

pronajímatele na důvody, proč nesouhlasí s aktualizací a bude o tomto samostatně jednáno.

8. Nájemce je povinen dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce, nakládání s odpady, ochrany životního prostředí a zabezpečení rychlého přístupu do všech prostor sloužících k podnikání.
9. Nájemce odevzdá klíče od pronajatého prostoru sloužícího podnikání v zapečetěné obálce na vrátnici pronajímatele pro případ havarijní situace. K otevření zapečetěné obálky jsou oprávněny pouze pověřené osoby pronajímatele v případě požáru či jiné havárie, kdy hrozí velká škoda na majetku nebo zdraví osob a jsou povinni neprodleně o tom podat zprávu určené osobě nájemce. V případě podezření na násilné vniknutí do objektu budou nájemcem stanoveny podmínky, za nichž je možné otevřít zapečetěnou obálku pro případná další opatření.
10. Nájemce je povinen na požádání (v přiměřených lhůtách) umožnit oprávněným osobám pronajímatele přístup do prostor sloužících podnikání za účelem kontroly stavu objektu.
11. Nájemce je oprávněn v souladu s ust. § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., umístit na budovu, ve které se nacházejí pronajaté prostory sloužící podnikání, své označení tak, aby bylo v souladu s živnostenským zákonem a to ve formě odpovídající ostatním zde již umístěným označením.
12. V pronajatých prostorech sloužících podnikání zajišťuje nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných, obecně závazných právních předpisů a je odpovědný za dodržování těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho provozní činností.
13. Nájemce nese veškeré náklady spojené s provozem prostor sloužících podnikání (například energie, odvoz průmyslového nebo nebezpečného odpadu, revize zařízení atd.).
14. Prostory jsou vybaveny dle přílohy č. 3 a nájemce se zavazuje:
 - a) užívat tyto předměty v souladu se smlouvou;
 - b) seznámit se s pravidly užívání těchto předmětů;
 - c) chránit předměty před poškozením a užívat je v souladu s pokyny k obsluze;
 - e) provádět jejich běžnou údržbu v souladu s pokyny k údržbě;
 - f) uhradit jejich případné opravy a způsobenou škodu;
 - g) u předmětů vyžadujících ze zákona revize, zkoušky či osvědčení je nájemce povinen je zajistit a uhradit jejich provedení.

Článek 9

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce si prostory sloužící podnikání prohlédl, souhlasí se stavem, v jakém se nachází a ty převezme na základě předávacího protokolu. Prostory sloužící podnikání jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, jsou prázdné, bez vybavení a nájemce se zavazuje, že je v tomto stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení předá ke dni skončení nájmu pronajímateli.

2. Prostor sloužící podnikání je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do těchto prostor a v jeho užívání.
3. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce prostor sloužící podnikání pronajímateli v den skončení nájmu a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory sloužící podnikání skutečně odevzdá.

Článek 10 **Opravy a údržba**

1. Potřebu oprav nad rámec běžné údržby a drobných oprav u prostor sloužících podnikání je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a umožnit mu jejich provedení.
2. Veškeré úpravy, které hodlá nájemce provádět v pronajatých prostorech sloužících podnikání, musí být předem projednány s pronajímatelem, včetně písemné specifikace úprav, a pronajímatel musí provedení těchto úprav písemně odsouhlasit.
3. Nedohodnou-li se pronajímatel a nájemce jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu odevzdat prostory sloužící podnikání v takovém stavu, v jakém mu byly předány při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.

Článek 11 **Skončení nájemního vztahu a odstoupení od smlouvy**

1. Obě smluvní strany se dohodly, že [REDAKCE]
[REDAKCE] Dále se smluvní strany dohodly, že v případě závažného porušení této smlouvy, zejména čl. 7 a 8 bude ve výpovědi uveden důvod a výpovědní doba bude 3 měsíční. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě závažného porušení této smlouvy pronajímatelem a dále zejména v případech specifikovaných v tomto bodě smlouvy a to když:
 - a) prostor sloužící podnikání se stane nezpůsobilý ke smluvenému druhu užívání nebo neupotřebitelný bez zavinění nájemce;
 - b) prostor sloužící podnikání se stane zdravotně závadný bez zavinění nájemce;
 - c) na majetek pronajímatele bylo zahájeno insolvenční řízení dle zvláštního zákona.
3. Odstoupení od smlouvy musí být provedeno vždy písemně a stanovena přiměřená lhůta pro předání prostor sloužících podnikání zpět pronajímateli.
4. Nájemní smlouvu lze ukončit kdykoli na základě dohody obou smluvních stran.

Článek 12 **Kauce**

1. Smluvní strany se dohodly, že před podepsáním této smlouvy nájemce složí na účet pronajímatele, který je uveden v záhlaví této smlouvy, kauci ve výši trojnásobku nájemného a služeb v celkové výši [REDAKCE]

2. Pronajímatel se zavazuje, že výši kauce uvedené v čl. 12.1 této smlouvy použije při ukončení nájmu výhradně pro účely nedoplatků nájemného a služeb nebo na úhradu případné škody způsobené nájemcem.
3. Pronajímatel vrátí kauci nebo její část do 1 měsíce po ukončení nájmu.

Čl. 13

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 01.8.2014.
2. Smlouva může být měněna a doplňována formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. V ostatních zde neupravených otázkách se vzájemná práva a povinnosti řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Ve věcech technických jednájí za pronajímatele pověřeni pracovníci útvaru Vědeckotechnický park [REDACTED].
5. Přílohy č. 1 a č. 2 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
6. Tato smlouva byla vyhotovena ve 2 výtiscích, z nichž 1 obdrží nájemce a 1 pronajímatel.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost smlouvy potvrzují níže svými podpisy.

Přílohy:

[REDACTED]

[REDACTED]