

SMLOUVA

O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

Pronajímatel:

Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.

se sídlem : Na Slovance 1999/2, 182 00 Praha 8
IČO : 68378271
DIČ : CZ68378271
bankovní spojení : 
zastoupena : RNDr. Michaelém Prouzou, Ph.D., ředitelem

a

Nájemce:

STAR Research & Innovation Cluster, z.ú.

se sídlem : Pražská 636, 252 41 Dolní Břežany
IČO : 04128371
DIČ : -
bankovní spojení : 
zastoupena : Ing. Janou De Merlier

1. Specifikace předmětu nájmu

1.1. Pronajímatel je vlastníkem budovy inovačního centra „Brain 4 Industry“ na adrese Za Radnicí 933, Dolní Břežany, PSČ 252 41 (**budova**), v níž je mimo jiné umístěn:

- a. nebytový prostor – kanceláře – o výměře **15,6 m²** situovaný v 1. nadzemním podlaží budovy a označený pronajímatelem: 02.17 (**nebytový prostor**);

(společně **předmět nájmu**).

1.2. Pronajímatel dle podmínek této smlouvy přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu a zároveň ho opravňuje využívat

- a. část společných prostor v budově (sociální zařízení, kuchyňka) a
- b. společnou zasedací místnost v 1. nadzemním podlaží v rozsahu nepřekračujícím 30 hodin měsíčně.

- 1.3. Situační plán, na kterém je vyznačeno umístění předmětu nájmu dle odst. 1.1. a část společných prostor dle odst. 1.2., tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy.
- 1.4. Pro účely výpočtu poplatků za služby je celková pronajímaná plocha (vypočteno jako čistá užitná plocha plus pro rata podíl na společných prostorech budovy) **40,4 m²**.
- 1.5. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že budova byla zhotovena a předána pronajímateli zhotovitelem stavby v červenci 2023, že pronajímatel zahajuje její provoz zároveň při současném odstraňování vad a nedodělků zhotovitelem nebo jeho subdodavateli (dokončovací práce), rovněž tak při zkušebním provozu některých zařízení.
- 1.6. Pronajímatel předpokládá že režim zahajovacího provozu dle odst. 1.5. odpovídá době trvání nájmu dle této smlouvy.
- 1.7. Nájemce prohlašuje, že byl dostatečně informován o stavu budovy, resp. jejího zahajovací provozu, a akceptuje, že dokončovací práce a ani zkušební provoz některých zařízení se nepovažují za porušení smlouvy pronajímatelem dle odst. 10.2.

2. Účel nájmu

- 2.1. Právo nájemce užívat předmět nájmu pro administrativní činnosti spojené s jeho podnikáním, konkrétně, poradenskou a konzultační činností, zpracováním odborných studií a posudků.
- 2.2. Užívání parkovacího stání je omezeno na parkování vozidel nájemce, jeho zaměstnanců nebo s ním spolupracujících osob a návštěv.
- 2.3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí v předmětu nájmu provozovat jinou činnost, nežli činnost vymezenou v odst. 2.1.

3. Předání a převzetí předmětu nájmu

- 3.1. Pronajímatel zavazuje předat nájemci předmět nájmu k užívání dne 1.9.2023.
- 3.2. Protokol o předání předmětu nájmu (**protokol**) tvoří přílohu **Příloha č. 2** k této smlouvě.

4. Stavební úpravy a změny předmětu nájmu v době trvání smlouvy

Nájemce není oprávněn bez výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele realizovat jakékoli stavební ani jiné úpravy, opravy či změny předmětu nájmu ani zabudovaného příslušenství, včetně elektroinstalace.

5. Doba nájmu

- 5.1. Nájem počíná dnem 1.9.2023 a je sjednán na dobu určitou **do 31.10.2023**.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemní smlouvu lze prodloužit, shodnou-li se smluvní strany na podmínkách dalšího užívání předmětu nájmu zohledňující ukončení zahajovacího provozu dle odst. 1.5.

6. Nájemné

6.1. Nájemné se sjednává ve výši

300,- Kč/m²/měsíc, tj. celkem **4 680,- Kč** za **nebytový prostor – kanceláře**

za každý kalendářní měsíc, a je splatné měsíčně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

6.2. Nájemce bere na vědomí, že v případě, neobdrží-li pro příslušný kalendářní měsíc fakturu, je povinen zaplatit nájemné za předmětný měsíc nejpozději poslední den tohoto měsíce, a to ve výši odpovídající naposledy účtovanému nájemnému.

6.3. Nájemné je v souladu § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, osvobozeno od daně.

6.4. Pronajímatel si vyhrazuje právo vystavovat faktury dle této smlouvy v elektronické podobě a tyto zasílat nájemci na elektronickou adresu [REDACTED], případně na jinou elektronickou adresu, kterou nájemce pronajímateli potvrdí.

7. Služby

7.1. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy jsou dodávka elektrické energie, vytápění předmětu nájmu, dodávka vody a odvod odpadních vod, úklid, parkování vozidel.

7.2. Cena Služeb se stanovuje jako paušální a činí **4.000,-Kč** za každý kalendářní měsíc, a je splatná měsíčně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

8. Údržba a opravy

8.1. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nutnost oprav a údržby, které má pronajímatel povinnost provést. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen nahradit škodu, která v souvislosti s tím pronajímateli či třetím osobám vznikne.

8.2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do všech prostor, které jsou součástí předmětu nájmu, za účelem zjištění stavů měřidel, pravidelných kontrol předmětu nájmu a za účelem odstraňování případných poruch a provádění údržby a oprav.

9. Oznámení, doručování

9.1. Pronajímatel a nájemce tímto ujednávají, že změny této smlouvy musí být učiněny ve formě písemného dodatku.

9.2. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti budou doručovány na následující adresy:

Pronajímatel: [REDACTED]

Nájemce: [REDACTED]

10. Ukončení smlouvy

10.1. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby trvání nájmu pouze z těchto důvodů:

- a. nájemce je po dobu delší než deset (10) dnů v prodlení s placením nájemného nebo s placením zálohy nebo platby dle vyúčtování nebo jiné úhrady za služby nebo jiného peněžitého závazku spojeného s užíváním předmětu nájmu;
- b. nájemce přes písemné upozornění, porušuje svou povinnost užívat předmět nájmu řádně a k ujednanému účelu;
- c. nájemce způsobil pronajímateli škodu a neodstranil ji ani v přiměřené lhůtě dané pronajímatelem;
- d. jednání nájemce může ohrozit dobré jméno pronajímatele nebo ohrozit plnění jeho povinností, které je v postavení veřejnoprávní instituce povinen dodržovat;

10.2. Nájemce může vypovědět smlouvu z těchto důvodů:

- a. pronajímatel, přes písemnou výzvu nájemce neodstraní vadu předmětu nájmu, která zásadním způsobem ztěžuje nájemci užívání předmětu nájmu;
- b. nájemce nemůže po dobu delší než deset (10) dnů užívat předmět nájmu, bez toho, že by důvodem opravy byla škodní událost vyvolaná nájemcem, a pronajímatel mu nezajistil přiměřené náhradní prostory;
- c. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci a tento stav neodstraní ani v přiměřené lhůtě, kterou mu nájemce v písemné výzvě stanovil;

10.3. Výpověď musí obsahovat výpovědní důvod. Výpovědní doba počíná běžet sedmého dne následujícího po dni doručení výpovědi.

11. Vyklizení předmětu nájmu

11.1. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu odpovídajícím stavu uvedenému v protokolu dle odst. 3.2., s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení. Strany potvrdí předání předmětu nájmu v předávacím protokolu.

11.2. Nájemce souhlasí s tím, že nepředá-li předmět nájmu podle odst. 11.1., je pronajímatel oprávněn (nechat) předmět nájmu vyklidit na náklady nájemce a vyklizené vybavení uložit rovněž na jeho náklady s tím, že nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 28.500,- Kč.

11.3. Pronajímatel si vyhrazuje zadržovací právo k věcem nájemce do doby úhrady všech finančních závazků, které nájemci vůči pronajímateli vznikly.

12. Sankce za pozdní platby

12.1. Nájemce je povinen v případě prodlení s plněním peněžitého závazku (dluhu), k němuž je dle této smlouvy povinen, zaplatit pronajímateli úrok z prodlení odpovídající dvojnásobku zákonného úroku z prodlení stanoveného nařízením vlády č. 351/2013 Sb.

13. Závěrečná ustanovení

13.1. Smluvní strany prohlašují, že pronajímatel přenechal nájemci k užívání předmět nájmu dne 1.9.2023, nájemce předmět nájmu užívá dle dohody smluvních stran shodné s podmínkami této smlouvy, proto veškerá práva a povinnosti smluvních stran uvedená v této smlouvě se vztahují v plném rozsahu na období nájmu tak, jak je uvedeno v čl. 5.

13.2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv; zveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel.

13.3. Přílohami této smlouvy jsou:

Příloha č. 1 - Situační plán

Příloha č. 2 - Protokol o předání předmětu nájmu (stane se přílohou po jeho podpisu)

13.4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden (1) stejnopis.

13.5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva vyjadřuje jejich vůli, že smlouvu uzavírají svobodně, vážně, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv z nich, že si smlouvu přečetly, porozuměly zcela jejímu obsahu a na důkaz toho k ní připojují své podpisy.

Dne 29. 9. 2023

dne 29. 9. 2023

RNDr. Michael Prouza, Ph.D., ředitel

Ing. Jana De Merlier
