

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
uzavřená mezi níže uvedenými smluvními stranami

Pronajímatel: Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.

sídlo: Na Slovance 1999/2, 182 00 Praha 8

zastoupený: RNDr. Michael Prouza, Ph.D., ředitel

IČO: 68378271

bank. spojení:

zapsaný: v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT ČR podle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích

a

Nájemce: CARDAM s.r.o.

sídlo: Pražská 636, 252 41 Dolní Břežany

zastoupený: Ing. Ondřej Kurkin, Ph.D., jednatel

IČO: 05437032

zapsaný: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod spis. zn. C 263635

1. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy inovačního centra „Brain 4 Industry“, nacházející se na pozemku p.č. st. 1285, v katastrálním území Dolní Břežany, zapsané na LV 2437 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, na adrese Za Radnicí 933, 252 41 Dolní Břežany, (dále jen „budova“).

1.2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání následující prostory:

1.2.a. místnosti č. 02.08, 02.09, a 02.16 (o celkové rozloze 67,3 m²) v 1. NP budovy p a

1.2.b. parkovací stání pro 2 vozidla označená „3“ a „4“ v 1. PP budovy

(dále jen „prostory“).

1.3. Nájemce je oprávněn společně s předmětnými prostory užívat také společné části budovy v 1. NP budovy, a to

1.3.a. sociální zařízení

1.3.b. kuchyňku

1.3.c. společnou zasedací místnost v rozsahu nepřekračujícím 30 hodin měsíčně.

2. Účel nájmu

Účelem nájmu je využívání prostor dle odst. 1.2.a jako kanceláře, v souladu s předmětem činnosti nájemce.

3. Doba nájmu

3.1. Nájem je sjednán od 1.11.2023 do 31.12.2024.

4. Nájemné

4.1. Nájemné je stanoveno měsíční sazbou ve výši

4.1.a. 390,- Kč bez DPH za 1 m² za nájem místností dle 1.2.a. Strany se dohodly, že k této částce

bude připočtena DPH ve výši základní sazby.

- 4.1.b. 1 500,- Kč bez DPH za nájem 1 garážového stání dle odst. 1.2.b. K této částce bude připočtena DPH ve výši základní sazby.

(dále jen „nájemné“).

- 4.2. Nájemné bez DPH činí **29 247 Kč** měsíčně.

- 4.3. Nájemce je povinen spolu s nájemným platit úhrady za služby poskytované s nájmem, tj. za

- 4.3.a. vodné a stočné,
- 4.3.b. topení/chlazení,
- 4.3.c. dodávky el. energie,
- 4.3.d. úklid společných prostor,
- 4.3.e. odvoz odpadu,
- 4.3.f. ostrahu budovy,
- 4.3.g. bezpečnostní systém,
- 4.3.h. technologie.

- 4.4. Smluvní strany se dohodly na paušální ceně služeb ve výši **6 057,- Kč** bez DPH. K této částce bude připočtena DPH ve výši základní sazby (dále jen „úhrada za služby“).

- 4.5. Nájemné a úhrada za služby jsou splatné měsíčně předem vždy do 10. dne každého měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pokud pronajímatel nesdělí nájemci jinak (Nájemné a úhrada za služby za první kalendářní měsíc jsou splatné s toutéž platbou za druhý kalendářní měsíc nájmu).

- 4.6. Nájemné a úhrada za služby jsou vždy zaplacený dnem jejich připsání na účet pronajímatele.

- 4.7. Pronajímatel je oprávněn jednou za kalendářní rok jednostranně zvýšit nájemné a/nebo úhradu za služby podle míry inflace za předcházející kalendářní rok vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen a úředně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nájemce je povinen platit nájemné a / nebo úhradu za služby v nově určené výši po dni doručení oznámení o tomto zvýšení. Ke zvýšení plateb může dojít i kumulativně za období těch let, v nichž ke zvyšování nedošlo.

- 4.8. V případě prodloužení nájmu s platbou nájemného a / nebo úhrady za služby je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

5. Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel je povinen zajistit podmínky pro řádný a nerušený výkon práva nájmu po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.2. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli potřebu oprav i běžné údržby, které má pronajímatel provést, a umožnit pronajímateli provedení těchto i jiných nezbytných oprav.
- 5.3. Nájemce není oprávněn bez výslovného a písemného souhlasu pronajímatele provádět v prostorech jakékoliv stavební nebo jiné úpravy či změny.
- 5.4. Nájemce není oprávněn přenechat prostory do podnájmu, a to ani bezúplatně.
- 5.5. Instalace elektronického zabezpečení prostor v zařízení a technologií v nich umístěných je nájemce předem projednat s pronajímatelem tak, aby zabezpečení bylo koordinováno s jiným zabezpečením v budově, a zamezilo se tak jeho možnému rušení.
- 5.6. Nájemce se zavazuje neprovozovat v prostorech činnost, která by narušovala dobré mravy, nebo obtěžovala pronajímatele či jeho okolí nad míru obvyklou.

5.7. Nájemce je povinen umožnit přístup zástupců pronajímatele do předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu, a to v obvyklé provozní době, v případě naléhavé potřeby i mimo provozní dobu.

6. Ukončení nájmu

6.1. Pronajímatel a nájemce mohou vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodů uvedených v této smlouvě, nebo ze zákonných důvodů, a to s dvouměsíční výpovědní lhůtou.

6.2. Při skončení nájmu, nejpozději v den skončení nájmu, pokud se strany výslovně nedohodnou jinak, je nájemce povinen předat pronajímateli prostory ve stavu, ve kterém je od pronajímatele převzal ke dni vzniku nájmu, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn nechat prostory vyklidit na náklady nájemce.

6.3. V případě prodlení s předáním prostor pronajímateli při skončení nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli

6.3.a. smluvní pokutu ve výši 1/10 z celkové částky odpovídající součtu měsíčního nájemného a úhrady za služby, a to za každý den prodlení,

6.3.b. náklady spojené s vystěhováním a uskladněním věcí nájemce z prostor.

7. Závěrečná ustanovení

7.1. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu a považuje jej za zcela vyhovující a odpovídající podmínkám této smlouvy.

7.2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat jen na základě písemných dodatků k této smlouvě.

7.3. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

7.4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv, uveřejnění zajistí pronajímatel.

7.5. Smluvní strany tímto prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že ji uzavírají podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

7.6. Přílohou této smlouvy je plán prostor.

Dne 1. 11. 2023

Dne 1. 11. 2023

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.
RNDr. Michael Prouza, Ph.D., ředitel

.....
CARDAM s.r.o.
Ing. Ondřej Kurkin, Ph.D., jednatel