

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: STAR Research & Innovation Cluster, z. ú.

sídlo: Pražská 636, 252 41 Dolní Břežany

zastoupený: Ing. Jana de Merlier, ředitelka

IČO: 04128371

zapsaný: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod spis. zn. U 231

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 místnost č. 02.17 (o celkové rozloze 15,6 m²) v 1. NP budovy (dále jen „prostory“).
- 1.3. Nájemce je oprávněn společně s 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 8 hodin měsíčně.

2. Účel nájmu

Účelem nájmu je využívání prostor dle odst. 1.2 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 390,- Kč bez DPH za 1 m² prostor a činí tak **6 084,- Kč** měsíčně (nájemné je osvobozeno od DPH).
- 4.2. Nájemce je povinen spolu s nájemným platit úhrady za služby poskytované s nájmem, tj. za
 - 4.2.a. vodné a stočné,
 - 4.2.b. topení/chlazení,
 - 4.2.c. dodávky el. energie,

- 4.2.d. úklid společných prostor,
 - 4.2.e. odvoz odpadu,
 - 4.2.f. ostrahu budovy,
 - 4.2.g. bezpečnostní systém,
- 4.3. Smluvní strany se dohodly na paušální ceně služeb ve výši **1 404,- Kč** bez DPH. K této částce bude připočteno DPH ve výši základní sazby (dále jen „**úhrada za služby**“).
- 4.4. 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).
- 4.5. Nájemné a úhrada za služby jsou vždy zaplacený dnem jejich připsání na účet pronajímatele.
- 4.6. 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.
- 4.7. 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.

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 prodloužení 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 prodloužení,

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

.....
STAR Research & Innovation Cluster, z. ú.

Ing. Jana de Merlier, ředitelka