

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

1. Pronajímatel: Vysoká škola chemicko-technologická v Praze

se sídlem: Praha 6, Technická 5, PSČ 166 28

zastoupena: xxxxx, rektorem

bankovní spojení: xxxxx

IČ: 60461373

DIČ: CZ60461373

(dále jen pronajímatel)

na straně jedné

2. Nájemce: Ranido s. r .o.

zapsaná u Městského soudu v Praze pod značkou C 105138

se sídlem: Thákurova 531/4, Praha 6, Dejvice

zastoupena: xxxxx, jednatelem

IČ: 27216331

DIČ: CZ27216331

(dále jen nájemce)

na straně druhé společně dále jen jako „smluvní strany“, samostatně „smluvní strana“

uzavírají na základě vzájemné dohody a dle § 2302 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), za účelem realizace výzkumně vývojových, experimentálních a inovačních činností tuto

s m l o u v u **o nájmu prostor sloužících k podnikání** **(dále jen „smlouva“)**

čl. I. - Předmět nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci:

laboratoř č. 405 o celkové výměře 51,89 m², vybavenou laboratorním nábytkem a dalším zařízením, vše uvedené v Příloze č. 1 této smlouvy,

kanceláře č. 406, o výměře 34,95 m², a **č. 407**, o výměře 33,72 m², vybavené kancelářským nábytkem a dalším zařízením, vše uvedené v Příloze č. 1 této smlouvy,

prostory č. 403, 404, předsíň a chodba, o výměře 19,8 m², vybavené kuchyňkou s příslušenstvím a dalším zařízením, vše uvedené v Příloze č. 1 této smlouvy,
místnosti 408, 409, WC.

Kancelář č. 507 o výměře **33,67 m²**, vybavenou laboratorním nábytkem a dalším zařízením, vše uvedené v Příloze č. 1 této smlouvy,

Celková výměra pronajímaných prostor je 174,03 m², plocha místností 409 a 409 se nezapočítává.

2. Uvedené prostory se nacházejí v budově Technoparku Kralupy Vysoké školy chemicko-technologické v Praze, Náměstí G. Karse 7, 278 01 Kralupy nad Vltavou, postavené na pozemku parc. č. 22, zapsáno na LV č. 4869, vše v katastrálním území Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou (dále jen předmětné prostory).

čl. II. - Účel nájmu

1. Nájemce bude předmětné prostory využívat za účelem realizace vlastních výzkumných a výrobních aktivit spočívajících především v návrhu, přípravě a testování heterogenních a homogenních katalyzátorů pro chemický průmysl.

čl. III. - Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2024 do 31. 12. 2026.
2. Doba nájmu může být dohodou pronajímatele a nájemce dále prodloužena na další období, pokud se smluvní strany dohodnou na podmínkách pro takové další období.
3. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení §2230 občanského zákoníku.

čl. IV. – Výše nájemného, splatnost a způsob platby nájemného a plnění spojených s užíváním předmětných prostor, další finanční ujednání

1. Nájemce se tímto zavazuje za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 uhradit pronajímateli za pronájem výše uvedených prostor s vybavením a službami uvedenými v bodě 3 tohoto článku částku 556 800 Kč (slovy pět set padesát šest tisíc osm set korun českých) bez DPH. Měsíční nájemné je tedy 46 400 Kč měsíčně bez DPH. K ceně nájemného bude připočtena DPH 21 %.
2. Od 1. 1. 2025 bude částka nájemného uvedená v předchozím odstavci zvyšována (valorizována) s účinností k začátku každého kalendářního roku (k 1. lednu) o průměrnou roční míru inflace spočítané na základě informace uveřejněné Českým statistickým úřadem. Poprvé bude nájemné zvýšeno 1. ledna 2025. Rozdíl nájemného uhrazeného k 15. lednu příslušného roku v souladu s odst. 2 tohoto článku a nájemného zohledňující valorizaci bude uhrazen do 30 dní ode dne vyhlášení průměrné roční míry inflace. Pro zamezení pochybnostem se stanoví, že nájemné zvýšené v souladu s tímto odstavcem se stává nájemným základním pro úhradu nájemného a výpočet valorizovaného nájemného v dalších obdobích. Nájemné pro roky 2025 a 2026 bude stanoveno tak, že nájemné pro rok 2024 uvedené v předchozím odstavci se bude navyšovat na základě „Průměrné roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen inflačního koeficientu“ vydaném ČSÚ za období 2024, resp. 2025.
3. Nájemné zahrnuje poplatky za tyto služby:
 - přístup do pronajatého prostoru pomocí magnetických karet
 - monitorování společných prostor kamerovým systémem
 - připojení k internetu
 - úklid
 - ostraha

- vytápění, klimatizace
 - vodné a stočné
 - el. energie
 - vybavení laboratorním a kancelářským nábytkem
 - odvoz komunálního odpadu
 - parkování před budovou
 - vybavená kuchyňka – rychlovarná konvice, lednice, MW trouba,
 - služby recepce
 - použití tiskárny OKI 322
4. Spotřební materiál, tj. tonery, papíry a běžnou údržbu tiskárny OKI 322 si hradí nájemce sám.
 5. Měsíční nájemné je splatné do 5. dne kalendářního měsíce na základě faktury vystavené pronajímatelem, na účet pronajímatele u bankovního ústavu, který je uveden v záhlaví této smlouvy.
 6. Neuhradí-li nájemce nájemné včas, je pronajímatel oprávněn na nájemci vymáhat smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení s placením nájemného.

čl. V. - Výpověď smlouvy o nájmu pronajímatelem nebo nájemcem, počátek běhu a délka výpovědní doby, další práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel a nájemce mohou nájem, dle této smlouvy, písemně vypovědět, a to pokud jsou naplněny výpovědní důvody uvedené v § 2308 a 2309 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění nebo pokud nájemce závažným způsobem porušuje tuto smlouvu. Výpověď smlouvy musí být dle § 2310 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, odůvodněna. Výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Uplynutím výpovědní doby nájem končí.
2. V případě, kdy nájemce opotřebovává předmětné prostory nad míru přiměřenou okolnostem nebo v případě, kdy činností nájemce hrozí zničení předmětných prostor a naléhavě hrozí vážné nebezpečí z prodlení a dále, v případě, nezaplatil-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného nebo činnost nájemce v pronajatých prostorách je v rozporu s platnými právními předpisy a zákonnými normami, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem i bez výpovědní doby, a to aniž by vyzval nájemce k nápravě. Doručením výpovědi nájmu bez výpovědní doby nájem končí.
3. Za doručení výpovědi ze strany pronajímatele se pokládá dle této smlouvy i doručení uplynutím lhůty k uložení doporučené zásilky s doručenkou na poště v souladu s předpisy České pošty s. p., a to v případě, kdy si adresát zásilky zásilku v příslušné lhůtě nevyzvedne. Veškeré písemnosti určené nájemci mohou být, kromě adresy nájemce uvedené v záhlaví této smlouvy, zaslány také na následující adresu nájemce: Nám G. Karse 7, 278 01 Kralupy nad Vltavou a taktéž do datové schránky. Toto ustanovení lze použít i pro případ doručování písemných výzev a oznámení dle této smlouvy.
4. Nájemce je povinen provádět v předmětných prostorách běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu vlastním nákladem. Veškeré úpravy předmětných prostor je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to vlastním nákladem.
5. Nájemce tímto stvrzuje, že přebírá předmětné prostory způsobilé k okamžitému nastěhování.

6. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, popř. jím zmocněnému zástupci a technickým pracovníkům pronajímatele, přístup do předmětných prostor. Nájemce se zavazuje zpřístupnit předmětné prostory ihned v případě havárie a mimořádné situace v předmětných prostorách, nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajímateli, popř. jeho zástupci souhlas ke vstupu do předmětných prostor v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie.
7. Způsobí-li nájemce v předmětných prostorách, resp. v budově Technoparku Kralupy Vysoké školy chemicko-technologické v Praze, svou činností poplach, tj. stav, kdy bude nezbytné zapojení složek integrovaného záchranného systému, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000Kč. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci §2050 občanského zákoníku.
8. Pronajímatel se zavazuje:
 - a. zajistit přístup nájemce k energiím a k spotřebě vody, telefonním a datovým službám,
 - b. zajistit potřebné revize plynových rozvodů v laboratoři č. 405
 - c. zajistit nájemci osvětlení a vytápění (klimatizaci) předmětných prostor,
 - d. zajistit běžný úklid a likvidaci komunálního odpadu nájemce,
 - e. zajistit požární ochranu budovy Technoparku Kralupy VŠCHT Praha a příslušná protipožární opatření,
 - f. zajistit příjem zásilek na jméno nájemce,
 - g. zajistit uvedení firmy nájemce na viditelném místě v prostoru recepce budovy Technoparku Kralupy VŠCHT Praha a označení pronajatých prostor,
 - h. zajistit potřebné množství vstupních karet.
9. Nájemce se zavazuje:
 - a. užívat předmětné prostory v souladu s pokyny pronajímatele,
 - b. informovat pronajímatele o počtech svých zaměstnanců pracujících v TPK,
 - c. dodržovat pravidla bezpečnosti, ochrany životního prostředí a majetku v souladu s obecně závaznými právními předpisy a příslušnými vnitřními směrnici Technoparku Kralupy VŠCHT Praha,
 - d. nájemce plně odpovídá za případné škody vzniklé činností jeho zaměstnanců nebo návštěv,
 - e. uzavřít pojištění, které bude krýt případné škody, které způsobí pronajímateli,
 - f. informovat pronajímatele o látkách a technologických postupech používaných v pronajatých prostorech, především pak o látkách toxických, výbušných, nebo jinak nebezpečných,
 - g. zajistit na vlastní náklady likvidaci odpadů, mimo komunálního odpadu, které vzniknou jeho činností
 - h. používat zálohované zásuvky pouze se souhlasem pronajímatele,
 - i. zavázat své zaměstnance k účasti na požárních a havarijních cvičení organizovaných pronajímatelem,
 - j. neohrožovat a neomezovat svou činností pronajímatele, zaměstnance pronajímatele ani ostatní subjekty sídlící v Technoparku Kralupy VŠCHT Praha, zvláště nadměrným hlukem nebo zápachem,
 - k. zajistit si vlastním nákladem likvidaci nebezpečných odpadů.

10. Pronajímatel předal nájemci předmětné prostory s věcmi a zařízením nacházejícím se v jeho vlastnictví, dle přílohy č 1 této smlouvy, které nájemce od pronajímatele přejal před podpisem této smlouvy, a to na základě předávacího protokolu k nájemní smlouvě uzavřené smluvními stranami dne 2. 10. 2019. Do dne skončení nájmu je nájemce povinen protokolárně předat předmětné prostory pronajímateli vyklizené, ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení a se zařízením a věcmi nacházejícími se ve vlastnictví pronajímatele, dle Přílohy č. 1 této smlouvy. Nepředá-li nájemce předmětné prostory pronajímateli tak, jak stanoví předchozí věta, je pronajímatel oprávněn tyto prostory převzít i bez přítomnosti nájemce, jeho zaměstnanců nebo zástupce, s tím, že movité věci náležící nájemci je pronajímatel oprávněn uskladnit na náklady nájemce. Pro tento případ nájemce tímto souhlasí s výše uvedeným postupem pronajímatele. Nepředá-li nájemce předmětné prostory pronajímateli vyklizené a ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení do dne skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč, slovy dvacet pět tisíc korun českých, za každý den prodlení s plněním této povinnosti, oprávnění pronajímatele požadovat na nájemci vydání bezdůvodného obohacení nájemce na úkor pronajímatele nebo oprávnění požadovat na nájemci náhradu škody není uplatněním této smluvní pokuty dotčeno.
11. Nájemce je oprávněn vstupovat do výše uvedené budovy Technoparku Kralupy Vysoké školy chemicko-technologické v Praze a pronajatých prostor v pracovní době Technoparku od 6 hod. do 22 hod., po písemné dohodě s pronajímatelem o podmínkách působení nájemce v budově, také mimo pracovní dobu, o sobotách, nedělích a svátcích.
12. Návštěvy přicházející k nájemci se povinně zaregistrují v recepci a nájemce si je následně odvede do předmětných prostor nebo do společných prostor výše uvedené budovy Technoparku Kralupy Vysoké školy chemicko-technologické v Praze.
13. Pronájem dalších prostor v Technoparku je možný na základě dodatku této smlouvy nebo jednorázových objednávek.
14. Smluvní strany tímto, po vzájemné dohodě, vylučují použití § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
15. Nájemce není oprávněn přenechat předmětné prostory nebo jejich část do podnájmu.
16. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, schválených a podepsaných oběma smluvními stranami.

čl. VII. - Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech exemplářích, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
2. Dispozitivní ustanovení obecně závazných právních předpisů, která jsou s touto smlouvou v rozporu, se nepoužijí. Odpověď strany této smlouvy, podle § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
3. Žádný závazek dle této smlouvy není fixním závazkem podle § 1980 občanského zákoníku.
4. Bude-li kterékoliv ustanovení této smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem neplatným, neúčinným, nevymahatelným, nebo takovým, že se k němu nebude přihlížet, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné z této smlouvy a ostatní ustanovení této smlouvy zůstanou v plném rozsahu v platnosti a účinnosti, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této smlouvy. Smluvní strany v takovém případě uzavřou takové dodatky k

této smlouvě, které budou nezbytné k dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným ustanovením, nevymahatelným ustanovením, nebo ustanovením, ke kterému se nepřihlíželo.

5. Na tuto smlouvu se neuplatní ustanovení § 1793 občanského zákoníku (neúměrné zkrácení) ani § 1796 občanského zákoníku (lichva). Obě smluvní strany na sebe berou riziko nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
6. Nájemce svým podpisem níže potvrzuje, že souhlasí s tím, aby obraz smlouvy včetně jejích příloh a případných dodatků a metadata k této smlouvě byla uveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že podklady dle předchozí věty odešle za účelem jejich uveřejnění správci registru smluv pronajímatel.
7. Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich svobodné a vážné vůli, prosté omylu, že si ji řádně přečetly a že souhlasí s jejím obsahem, na důkaz čehož připojují k této smlouvě své podpisy.

V Praze dne 20.12.2023

V Praze dne 22.12.2023

pronajímatel

nájemce

Přílohy:

Příloha č. 1 Předávací protokol

Předávací protokol

Nájemce

RANIDO s.r.o.
Thákurova 4
160 00 Praha 6
IČ: 27216331

Pronajímatel

Vysoká škola chemicko-technologická v Praze
Technická 1905/5
166 28 Praha 6
IČ: 60461373
DIČ: CZ60461373

Nájemce stvrzuje, že od pronajímatele převzal prostory nájmu v 4NP a 5 NP laboratoř č.405, 2x kancelář č. 406,407, 2x sociální zařízení č. 408,409, předsíň č. 403, chodba č.404 a kancelář č. 507 v následujícím stavu. Tento protokol je přílohou nájemní smlouvy mezi nájemcem a pronajímatelem ze dne 22. 12. 2023 č 23 62 570 012 na nájemní prostory v budově Technoparku Kralupy, náměstí G. Karse č. 7, Kralupy nad Vltavou, 278 01. Obě strany podpisy stvrzují, že prostory odpovídají popisu, který je uveden v tomto předávacím protokolu. Veškeré zjištěné závady byly zaevidovány a nájemce nemá dalších námitek k jejich užívání. Přílohou předávacího protokolu je pořízená fotodokumentace místa nájmu.

1. Vybavení a zjištěné závady

Laboratoř č. 405

Dig 01-Digestoř	1
Lab 01.1a-Sestava oboustranná 4,8m	1
Lab 02.8-Sestava jednostranná s policemi	1
Lab 03.1-Stůl bez polic	2
Lab 03.4P-Lab.stůl s dřezem pravý	1
Lab 05.1-Váhový stůl	1
Lab 08.1-Lab.skříň se šatnou	1
Lab 08.2-Lab.skříň s výsuvnými policemi	2
Lab 09.2-Nádoby pro tříděný odpad 3-dílné	1
Mob 02.3-Konferenční stůl zaoblený	1
Mob 23-Kancelářský odpadkový koš	1
Mob 21-Věšák soliterní	1
Mob 10.5-Laboratorní židle	2
Mob 10.2-konferenční židle stohovatelná	2

Mob 10.6-Židle k váhovému stolu	1
Mob 22-Stolní lampa, LED	2
Telefon Mitel	1

Zjištěné závady:

Kancelář č. 406

Mob 01.1-Sestava pro 2 osoby	1
Mob 02.3-Konferenční stůl zaoblený	1
Mob 03.2-Kancelářská skříň, v. 1,8m	3
Mob 03.3-Kancelářská skříň, v. 1,1m	5
Mob 10.1-Kancelářská židle	2
Mob 10.2-Konferenční židle stohovatelná	4
Mob 23-Kancelářský odpadkový koš	2
Mob 21-Věšák solitérní	1
Mob 22-Stolní lampa, LED	3

2

Zjištěné závady:

Kancelář č. 407

Mob 01.2-Sestava pro 2 osoby	1
Mob 02.3-Konferenční stůl zaoblený	1
Mob 03.2-Kancelářská skříň, v. 1,8m	3
Mob 03.3-Kancelářská skříň, v. 1,1m	5
Mob 10.1-Kancelářská židle	2
Mob 10.2-Konferenční židle stohovatelná	4
Mob 23-Kancelářský odpadkový koš	2
Mob 21-Věšák solitérní	1
Mob 22-Stolní lampa, LED	3
Telefon Mitel	1

Zjištěné závady:

Místnost WC č. 408

Zt 02-Zásobník papírových ubrousků	1
Zt 03-Zásobník toaletního papíru	1
Zt 05-Dávkovač tekutého mýdla	1
Zt 08-WC koš závěsný	1
Zt 09-Koš na papírové ubrousky	1
Zt 10-WC souprava	1
Zt 12-Dvojháček	1
Zt 21.1-Zrcadlo	1

Zjištěné závady:

Místnost WC č. 409

Zt 02-Zásobník papírových ubrousků	1
Zt 03-Zásobník toaletního papíru	1
Zt 05-Dávkovač tekutého mýdla	1
Zt 09-Koš na papírové ubrousky	1
Zt 10-WC souprava	1
Zt 12-Dvojháček	1
Zt 21.1-Zrcadlo	1

Zjištěné závady:

Chodba č. 404

Mob 11.1-Kuchyňská sestava s lednicí, mikrovlnou troubou, kávovarem, konvicí	1
Mob 03.4-Vestavěná skříň	1

Kancelář č. 507

Mob 01.1-Sestava pro 2 osoby	2
Mob 03.2-Kancelářská skříň, v.1,8m	4
Mob 03.3-Kancelářská skříň, v.1,1m	3
Mob 10.1-Kancelářská židle	4
Mob 23-Kancelářský odpadkový koš	2
Mob 21-Věšák soliterní	1
Mob 22-Stolní lampa, LED	3
Telefon Mitel	1

Zjištěné závady:

3. Klíče a vstupní karty

Podnájemce obdržel vstupní karty :
vstupní karty

5

klíče od místnosti:

4. Další ujednání

Podnájemce souhlasí s tím, že byl náležitě poučen

V Kralupech nad Vltavou dne: 22. 12. 2023

Podpis nájemce - přebírajícího

Podpis pronajímatele - předávajícího

.....

.....