

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

**Mikrobiologický ústav AV ČR, v.v.i.**, se sídlem Vídeňská 1083, Praha 4, PSČ 142 00, IČO: 61388971, zastoupený ředitelem RNDr. Martinem Bilejem, DrSc.; dále jen pronajímatel na straně jedné

a

**Ladislav Kejha, Kejha – Zahradnické služby**, bytem Malostranské nám. 2, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 15079562, dále jen nájemce na straně druhé, uzavřeli t u t o :

## Smlouvu o nájmu nebytových prostor

### Článek I. Prohlášení stran

1.1 Pronajímatel uzavřel směnnou smlouvu s Ústavem molekulární genetiky AV ČR, v.v.i., která byla předložena dne 23.6.2008 k zápisu do katastru nemovitostí, přičemž vklad byl katastrem nemovitostí proveden a pronajímatel se stal vlastníkem budovy bez č.p./č.e. na parc.č. 3331/9 v k.ú. Krč.

1.2 Pronajímatel a nájemce prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost, která by jim bránila v uzavření této nájemní smlouvy.

### Článek II. Předmět a účel nájmu

2.1 Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci k jeho podnikatelské činnosti do nájmu a nájemce do nájmu přijímá s příslušenstvím a vybavením, následující prostory v přízemí budovy bez č.p./č.e. na parc.č. 3331/9 v k.ú. Krč o výměře 74,4 m<sup>2</sup>.

2.2 Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu předmět nájmu dle této smlouvy jako kanceláře.

2.3 Účastníci shodně prohlašují, že před podpisem této nájemní smlouvy došlo k převzetí předmětu nájmu nájemcem, který se podrobně seznámil s jeho technickým stavem a vybavením a tyto přijímá do nájmu bez jakýchkoli výhrad a námitek.

### Článek III. Práva a povinnosti nájemce

3.1 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, obvyklým způsobem, za účelem uvedeným v této smlouvě, dodržovat obecně platné právní předpisy, zejména protipožární, hygienické a ekologické a pečovat o pronajaté prostory tak, aby na nich nevznikla škoda, za což vše nese plnou odpovědnost.

3.2 Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu s příslušenstvím a vybavením vlastním nákladem v dobrém stavu a provádět drobné opravy a údržbu bez jakýchkoli nároků vůči pronajímateli. Součástí tohoto závazku nájemce je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám. Nájemce je povinen, bez zbytečného odkladu, oznámit pronajímateli potřebu oprav, které přesahují rámec běžné údržby a umožnit pronajímateli jejich provedení. Jinak odpovídá nájemce za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.

3.3 Účastníci se dohodli, že za běžnou údržbu a drobné opravy budou považovány tyto činnosti a povinnosti nájemce:

- (a) Běžná údržba: provádění kontrol a běžných oprav elektroinstalace, malování a nátěry.
- (b) Drobné opravy: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří, výměny zámků, kování a klik, výměny osvětlovacích těles, opravy vodovodních výtoků, odsávačů par, baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, infrazářičů, elektrických vypínačů a zásuvek, opravy nábytku.

3.4 Nájemce je oprávněn provést v předmětu nájmu drobné úpravy tak, aby tyto prostory mohly být využity potřebám nájemce a to na své náklady, nedohodnou-li se s pronajímatelem písemně jinak. Po skončení nájmu nebude nájemce od pronajímatele vyžadovat úhradu těchto vynaložených nákladů. Stavební úpravy, u kterých je dle stavebního zákona vyžadováno stavební povolení nebo jakékoli úpravy, které změni stavebně-technický charakter předmětu nájmu, může nájemce činit jedině na základě písemného souhlasu pronajímatele. V opačném případě je nájemce povinen do 15-ti dnů od obdržení výzvy pronajímatele takové neoprávněné stavební úpravy odstranit na vlastní náklady a uvést předmět nájmu do původního stavu.

3.5 Nájemce je oprávněn umístit na objektu firemní znaky případně reklamní tabule odsouhlasené pronajímatelem. Toto umístění nesmí být na úkor pronajímatele.

3.6 Nájemce odpovídá za škodu, která vznikla v předmětu nájmu i za škodu, která vznikla působením věcí, či osob v těchto prostorách se nacházejících, kromě škody způsobené běžným opotřebením, nebo jednáním, zanedbáním nebo opomenutím ze strany pronajímatele.

3.7 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu, či jeho část do podnájmu jiné fyzické, či právnické osobě.

3.8 Po skončení nájemního vztahu předá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. Pro případ, že by nájemce nevyklidil předmět nájmu ke dni ukončení nájemní smlouvy:

- (a) sjednávají účastníci této smlouvy smluvní pokutu ve výši 500,-Kč, kterou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení s předáním a vyklizením předmětu nájmu a to do týdne po výzvě pronajímatelem k jejímu uhrazení.
- (b) nájemce podpisem této smlouvy zároveň pronajímatele zplnomocňuje k otevření předmětu nájmu za přítomnosti dvou svědků, provedení přesného soupisu věcí zde umístěných a vyklizení těchto věcí a jejich uskladnění na náklady nájemce.

3.9 Nájemce odpovídá za pojištění vnesených věcí do předmětu nájmu. Pojištění svého majetku v pronajatých prostorách je povinen si zabezpečit na své náklady nájemce.

3.10 Nájemce nesmí v pronajatých prostorách používat el.spotřebiče mající zvýšený odběr el.energie (infrazářiče, el.topidla a obdobná zařízení).

#### **Článek IV. Práva a povinnosti pronajímatele**

4.1 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění technického stavu budovy (pokud bude přesahovat rámec běžné údržby), pro nerušenou dodávku elektrické energie, plynu a vody, topení, odvodu použité vody, přičemž případné závady budou na náklady pronajímatele odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře

nezbytné k omezení užívání předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění tohoto závazku bylo způsobeno zanedbáním povinností nájemcem.

4.2 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8.00 hod. do 17.00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu i bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

### **Článek V. Nájemné a úhrada za služby**

5.1 Nájemné za pronájem předmětu nájmu specifikovaných v čl. I. této smlouvy činí 1.000,- Kč za 1 m<sup>2</sup> užívané plochy, celkem 74.400,- Kč ročně.

5.2 Za období od 23.6.2008 do 31.12.2008 bude nájemné ve výši 38.627,- Kč uhrazeno na základě daňového dokladu pronajímatele. Nájemné od 1.1.2009 bude hrazeno čtvrtletně na základě daňových dokladů pronajímatele ve výši 18.600,- Kč.

5.3 Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit spotřebované služby takto:

- (a) spotřebu elektrické energie dle skutečného stavu podle elektroměru;
- (b) spotřebu vody dle skutečného stavu dle vodoměru;
- (c) teplo v poměrné výši podle užívané plochy (74,4 m<sup>2</sup>) k celkové vytápěné ploše.

Náklady na služby budou nájemcem hrazeny čtvrtletně zpětně na základě daňového dokladu pronajímatele.

5.4 V případě prodloužení nájmu s jakoukoliv platbou je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,5 % z dlužné částky denně.

5.5 Účastníci se dohodli, že pokud bude nájemce přes písemné upozornění 30 dnů v prodloužení s placením nájemného nebo úhrady za služby, zaniká tato nájemní smlouva dohodou prvním dnem měsíce následujícího po doručení takového upozornění nájemci a neuhrazení dlužné částky. K tomuto datu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizené předat pronajímateli a uhradit všechny poplatky s užíváním předmětu nájmu spojených.

### **Článek VI. Ukončení smlouvy**

6.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

6.2 Tuto smlouvu je možné ukončit výpovědí bez udání důvodu s výpovědní dobou 3 měsíce vždy ke konci kalendářního čtvrtletí.

### **Článek VII. Závěrečná ustanovení**

7.1 Strany si sjednávají, že poštovní zásilka je doručena jejím převzetím druhou smluvní stranou. Pro případ, kdy by poštovní zásilka nebyla převzata adresátem, sjednávají si smluvní

strany, že taková poštovní zásilka je doručena dnem, kdy se zásilka odeslaná na adresu dle této smlouvy vrátila odesílateli jako nedoručená.

7.2 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

7.3 Smlouva byla vypracována ve dvou stejnopisech z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.

7.4 Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy lze provádět jen po vzájemné dohodě obou smluvních stran, a to vyjádřené pouze v písemné formě.

7.5 Tato smlouva nabývá účinnosti dne 23.6.2008.

V Praze dne 1.12.2008

Pronajímatel

Nájemce

RNDr. Martin Bilec, rSc.  
Mikrobiologický ústav AV ČR, v.v.i.

\_\_\_\_\_  
Ladislav Kejha

## **Dodatek č. 1**

### **k Nájemní smlouvě ze dne 01.12.2008**

**Mikrobiologický ústav AV ČR, v.v.i.**  
sídlo: Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4  
IČ: 6138897, DIČ: CZ61388971  
zastoupený: Ing. Jiří Hašek, CSc., ředitel  
(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Ladislav Kejha, Kejha – Zahradnické služby**  
sídlo: Malostranské náměstí 271/2, 118 00, Praha 1 - Malá Strana  
IČ: 15079562, DIČ: CZ 6703310658  
(dále jen „Nájemce“)

tímto uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tento Dodatek č. 1,

#### **Čl. I.**

Smluvní strany se dohodly na doplnění Nájemní smlouvy ze dne 01.12.2008 (dále také „Smlouva“) o nové ustanovení čl. III. bod 3.11 Smlouvy v následujícím znění:

**„3.11 Nájemce je povinen využívat systém třídění komunálního odpadu; za tímto účelem je nájemce povinen do kontejnerů na směsný komunální odpad, na papír, plast a do zvonu na smíšené sklo odkládat pouze odpady komunálního charakteru. Nájemce je povinen zajistit nakládání s jinými odpady vznikajícími při jeho hlavní podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách v souladu s požadavky platného znění zákona o odpadech, a to na vlastní odpovědnost a náklady. V případě, že Nájemce nedodrží výše uvedené povinnosti a Pronajímateli bude v této souvislosti udělena oprávněným orgánem pokuta, je Nájemce povinen uhradit tuto pokutu Pronajímateli.“**

#### **Čl. II.**

Smluvní strany se dohodly na doplnění Smlouvy o nové ustanovení čl. V. bod 5.6 Smlouvy v následujícím znění:

**„5.6 Pronajímatel může každoročně upravovat nájemné o výši průměrné roční míry inflace vyhlášené příslušným orgánem státní správy České republiky za předcházející kalendářní rok. Zvýšení nájemného je účinné vždy k 1. dubnu kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována. Základem pro zvyšování nájemného je vždy nájemné již zvýšené dle této inflační doložky v předchozích letech trvání této smlouvy.“**

#### **Čl. III.**

3.1 Tento Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv.

3.2 Tento Dodatek se po jeho oboustranném podpisu stává neoddělitelnou součástí Smlouvy; ostatní ustanovení Smlouvy se nemění a zůstávají nadále v platnosti.

3.3 Smluvní strany prohlašují, že tento Dodatek představuje jejich vážnou a svobodnou vůli, že si ho přečetly a jeho obsahu porozuměly.

3.4 Tento Dodatek je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

Za Nájemce **26. 07. 2018**  
V Praze dne .....

Za Pronajímatele **01. 08. 2018**  
V Praze dne .....

Ing. Jiří Hašek, CSc., ředitel  
MBÚ AV ČR, v.v.i.