

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“),
a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku ČR“), uzavírají následující smluvní
strany:

Institut klinické a experimentální medicíny

státní příspěvková organizace, zřizovací listina č.j. 17268-II/2012 ze dne 29.5.2012, v platném znění
Vídeňská 1958/9, 140 21 Praha 4

IČ: 00023001 DIČ: CZ00023001 plátce DPH

zastoupený: MUDr. Alešem Hermanem, Ph.D., ředitelem

bankovní spojení

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Společnost INDUS – INDUS Praha

se sídlem: U Hostivařského nádraží 556/12, 102 00 Praha 10

zastoupená vedoucím společníkem společností INDUS, spol. s r.o.,

IČ: 45787492 DIČ: CZ45787492 plátce DPH

se sídlem U Hostivařského nádraží 556/12, 102 00 Praha 10, zapsanou v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 17260, zastoupenou PhDr. Ludkem

Kulou, jednatelem, oprávněným za společnost podepisovat samostatně

bankovní spojení

(dále jen „Nájemce“)

(pronajímatel a nájemce jsou dále společně označováni jako „smluvní strany“, jednotlivě pak
každý z nich jako „smluvní strana“)

tuto

SMLOUVU O NÁJMU

I.

Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s majetkem státu, je osobou oprávněnou k výkonu vlastnických práv k budově č. p. 1958, na adrese Vídeňská 1958/9, Krč, 140 21 Praha 4, nacházející se na pozemku parc. č. 2261/10 v k.ú. Krč zapsané na LV č. 795 u obce Praha, vedené Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „nemovitost“), a že je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a brát na sebe závazky z této smlouvy vyplývající.
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci prostory v budově č.p. 1958, na adrese Vídeňská 1958/9, Krč, 140 21 Praha 4, a to ve 2. podzemním podlaží objektu D, místnost č. D 0208c, o výměře 20,17 m². V souvislosti s pronájmem bude pronajímatel pro nájemce zajišťovat po celou dobu pronájmu dále uvedené služby.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostor specifikovaný v ustanovení čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem jeho dočasného užívání nájemcem. Tyto prostory bude využívat nájemce k zajištění služeb z titulu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb ostrahy majetku a osob ze dne 28.6.2017 přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání prostoru pravidelně nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru ve výši a způsobem sjednaným v ustanovení čl. V. této smlouvy.
2. Vedle prostoru je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také společné části objektu a to v souladu s příslušnými pravidly pronajímatele, se kterými byl nájemce seznámen, což podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje a právními předpisy. Nájemce přitom nesmí rušit v užívání těchto společných částí pronajímatele ani jejich další oprávněné uživatele.

III.

Doba nájmu

1. Nájem prostoru specifikovaný čl. I odst. 2 uzavírán na dobu určitou od dne 1. 7. 2017 do 30. 6. 2025 a to v souladu s ust. § 27 zákona o majetku ČR. Smluvní strany výslovně vylučují zákonnou úpravu prolongace nájmu zakotvenou v ustanovení § 2230 občanského zákoníku.

IV.

Účel nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že účelem nájmu prostoru je výhradně využívání těchto prostor nájemcem jako kanceláře ostrahy, a to v souvislosti s výkonem jeho činnosti pro pronajímatele.
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn vykonávat činnost, která odpovídá sjednanému účelu a že si je vědom toho, že není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje, že pronajatý prostor bude užívat způsobem obvyklým pro tuto činnost tak, aby tím pronajímateli nevznikla žádná újma a nedocházelo k omezování jakéhokoliv dalšího provozu pronajímatele.
4. Při užívání pronajatého prostoru a společných prostor je nájemce povinen dodržovat další provozní pokyny pronajímatele. Nájemce prohlašuje, že se s předpisy pronajímatele dopředu seznámil a zavazuje se je dodržovat.

V.

Nájemné a jiné platby

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného v částce [REDAKCE] (slovy: [REDAKCE] [REDAKCE] měsíčně.
Nájemné za pronajaté nebytové prostory činí: [REDAKCE] Kč/čtvrtletí
2. Pronajímatel zajišťuje po dobu nájmu předmětného prostoru dodávky tepla, dodávky elektrické energie, dodávky vody, včetně odvodu odpadních vod, požární ochranu a prevenci, úklid a provoz společných prostor a tech. zařízení vč. exteriérů areálu, užívání vnitřních telefonních linek a užívání státní telefonní linky [REDAKCE]
 - a) dodávka tepla podle průměrné spotřeby na m²
 - b) dodávka el. energie [REDAKCE]

- c) dodávku vody, včetně odvodu odpadních vod
- d) požární ochrana a prevence
- e) úklid a provoz společných prostor a tech. zařízení
- f) užívání vnitřních telefonních linek zdarma
- g) užívání telefonní linky [REDACTED] dle odečtu telefonních hovorů

Celková úhrada za poskytnuté služby, jejichž cena je stanovena pevnou částkou (paušálem) činí: 5 718,17 Kč/čtvrtletí

Veškeré ceny jsou uvedeny bez DPH, která k nim bude připočtena v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Úhrada za teplo bude účtována podle průměrné spotřeby na m² čtvrtletně samostatnou fakturou za aktuální cenu dle fakturace dodavatele zpětně. Úhrada za užívání telefonní linky [REDACTED] bude účtována měsíčně dle odečtu telefonních hovorů samostatnou fakturou zpětně.

Poplatky za případná datová připojení budou účtována samostatnou fakturou.

3. Nájemné a služby jsou splatné čtvrtletně předem na základě vystavené faktury pronajímatelem vždy nejpozději do 15. dne prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí, za které jsou nájemné a služby hrazeny. Hradí se bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Nájemné za první čtvrtletí, případně jeho poměrnou část, trvání nájemního vztahu je splatné při podpisu této smlouvy. Za den úhrady se považuje den připsání dlužné částky na účet pronajímatele.
4. Smluvní strany sjednávají pro případ prodloužení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem prostoru povinnost nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve smluvené výši 0,05% denně z dlužné částky za každý, byť započatý, den prodloužení.
5. Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2018 se stávající nájemné a služby zvýší o tolik procent, která budou odpovídat míře inflace, vyjádřené průměrným ročním vývojem spotřebitelských cen zjištěným Českým statistickým úřadem v Praze za rok předchozí. Základem pro výpočet navýšeného nájemného a služeb v důsledku míry inflace jsou nájemné a služby sjednané pro rok 2017. Toto ustanovení platí s účinností od 1. 4. 2018. V následujících letech budou smluvní strany při úpravě nájemného a služeb postupovat obdobně. Základem pro výpočet výše nájemného a služeb bude vždy nájemné platné v předchozím kalendářním roce trvání nájemního poměru.

VI.

Předání prostoru

1. Pronajímatel předá nájemci prostor v den nabytí účinnosti této smlouvy, nesjednají-li si strany pozdější den předání, ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav prostoru dobře znám, prostor si před podpisem smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým ke sjednanému účelu.
3. O předání a převzetí prostoru sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav prostoru, jeho vybavení a příslušenství, počet předávaných klíčů.

VII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn poskytnout pronajaté nebytové prostory do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.

2. Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti v prostoru, která má být delší než dva měsíce, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit včas pronajímateli. Nájemce zároveň sdělí pronajímateli jméno, příjmení a kontakt na osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce zajistí možnost vstupu do prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
3. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do prostoru, požádá-li jej o to pronajímatel, a to nejméně dva dny předem, za účelem zjištění stavu prostoru. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly prostoru pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu do prostoru žádat a v pouze v tom rozsahu, aby byl nájemce co nejméně obtěžován.
4. Nájemce je povinen užívat prostor jako řádný hospodář pouze ke sjednanému účelu. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu a veškeré drobné opravy. Běžnou údržbou a opravami se rozumí udržovací práce a opravy, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 1 000,- Kč (výše částky je bez DPH). Pronajímatel se zavazuje zajišťovat a hradit ostatní údržbu a opravy prostoru. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel zajistit a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce rovněž odpovídá za škody způsobené v souvislosti s jeho činností na majetku pronajímatele třetími osobami (např. dodavateli nájemce).
5. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět jakékoli změny prostoru, stavební úpravy či opravy, včetně výměny zámků vnějších i vnitřních dveří prostoru, vrtání děr do obkladů a dlažby a přemalování stěn a stropu jinou než stávající barvou. Tím není dotčena povinnost nájemce stanovená v odstavci 4 tohoto článku. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran. Pokud nebude v takové dohodě stanoveno jinak, nemá nájemce právo na úhradu jakýchkoli nákladů či zhodnocení v souvislosti s těmito stavebními úpravami.
6. Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození prostoru, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat po pronajímateli vyrovnání, pouze pokud takové změny provedl s písemným souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce je povinen v prostoru dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, revizí zařízení, bezpečnosti apod.). Nájemce tímto potvrzuje, že byl ze strany pronajímatele upozorněn na povinnosti vyplývající ze zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek v platném znění (tzv. protikuřácký zákon) a je si plně vědom, že případné porušení tohoto zákona ze strany nájemce by šlo k jeho tíži.
8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenesे odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do pronajatého prostoru.
9. Nájemce je povinen odstranit a uhradit na své náklady jakékoliv škody na předmětu nájmu, které způsobil sám, či případně jiné osoby vstupující do prostoru se souhlasem nebo vědomím nájemce. V případě, že nájemce neodstraní výše uvedené škody do 15 dnů od písemného upozornění pronajímatele, škody odstraní pronajímatel na náklady nájemce. Nájemce je pak povinen tyto náklady uhradit pronajímateli do 15-ti dnů po předložení příslušných dokladů prokazujících důvod a výši těchto výdajů.
10. Umístit jakékoli reklamní poutače, firemní označení apod., ve společných prostorách může nájemce pouze, pokud pronajímatel odsouhlasí písemně i jejich vzhled. Pokud vzniká povinnost na tyto reklamní poutače, firemní označení apod. zajistit příslušná povolení, obstará si je sám nájemce.

VIII.

Pojištění

Pojištění vnitřního vybavení a věcí ve vlastnictví nájemce prostoru si nájemce zajišťuje sám dle svého uvážení. Pokud nájemce nesjedná pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu, bere na vědomí, že bude odpovídat za škodu vzniklou na majetku pronajímatele.

IX.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím doby uvedené v ustanovení čl. III. této smlouvy. Užívání předmětných prostor je po ukončení nájmu dle této smlouvy vyloučeno.
2. Pronajímatel a nájemce se mohou na skončení nájmu prostoru písemně dohodnout.
3. Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, způsobem a z důvodů stanovených občanským zákoníkem. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemci nájem prostoru v jednoměsíční výpovědní době také z důvodu:
 - porušování povinností nájemce,
 - poškození prostoru či jeho užívání v rozporu s dohodnutým účelem,
 - rušení pořádku v objektu i přes písemné upozornění ze strany pronajímatele
 - jestliže dojde k ukončení Smlouvy o poskytování služeb ostrahy majetku a osob ze dne 28.6.2017
 - nájemce provádí na pronajatém prostoru pronajímatelem nepovolené stavební úpravy
4. Nájemce je taktéž oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodu:
 - jestliže dojde k ukončení Smlouvy o poskytování služeb ostrahy majetku a osob ze dne 28.6.2017
 - stane-li se předmět nájmu nezpůsobilým ke stanovenému účelu nájmu, porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti
5. V případě, že je nájemce v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem, a celková dlužná výše těchto plateb přesáhne jednonásobek měsíční výše nájemného a služeb s nájmem spojené, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostor odevzdal.
6. Pronajímatel může od smlouvy okamžitě písemně odstoupit, jestliže bude předmětný nebytový prostor nezbytně potřebovat pro plnění a zajištění vlastních úkolů ve smyslu ustanovení § 27 zákona o majetku ČR nebo přestanou být splněny podmínky ust. § 27 zákona o majetku ČR.
6. Nájem prostoru může zaniknout i z dalších důvodů stanovených v této smlouvě, občanském zákoníku nebo zákona o majetku ČR.

X.

Úkony smluvních stran při ukončení nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostor s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do prostoru za trvání nájmu prostoru, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce není oprávněn odstranit v prostoru změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežádá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežádá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení prostoru.



2. O předání prostoru zpět pronajímateli sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného prostoru, zejména pak závady a rozsah poškození prostoru, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů.

XI.

Další ujednání

1. Smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
2. Dále si smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pronajímateli.

XII.

Závěrečná ustanovení

1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku. Smluvní strany výslovně vylučují použití § 1726, § 1728, § 1729 občanského zákoníku. Ve vztazích mezi stranami vyplývajících z této Smlouvy nemá obchodní zvyklost přednost před ustanoveními zákona, jež nemají donucující účinky.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
4. Tato smlouva je platná od podpisu poslední ze smluvních stran a účinná je dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. (zákon o registru smluv).
5. Strany skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku. Smluvní strany berou na vědomí, že smlouva může podléhat zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv v platném znění. Smlouva bude případně zveřejněna ze strany Pronajímatele jako povinného subjektu.
6. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vztupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy.

Příloha: plánec s označením pronajatých prostor

V Praze dne 30.6.2017

V Praze dne 30-06-2017

Za pronajímatele:





