? REG č.

**Smlouva o nájmu nebytových prostor a části pozemků
dle zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění
uzavřená
mezi smluvními stranami:**

**VÝZKUMNÝ ÚSTAV ŽIVOČIŠNÉ VÝROBY, v.v.i.**

se sídlem Přátelství 815, 104 00 Praha Uhříněves

IČ: 00027014 DIČ:CZ00027014

registrován v rejstříku v.v.i. MŠMT

zastoupen Dr. Ing. Pavlem Čermákem, ředitelem

tel.: , e-mail: vuzv@vuzv.cz

bankovní spojení: , č. ú. (dále jen “pronajímatel”) na straně jedné

**Breva Logistic s.r.o.**

se sídlem Nad Rybníkem 363, 250 83 Škvorec

zastoupená , jednatelem

IČ: 19673949 DIČ: CZ19673949

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 390016 bankovní spojení: .:

kontakt tel. , e-mail:  @seznam.cz

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

**ČI. 1**

Předmět nájmu

1. Výzkumný ústav živočišné výroby, v.v.i. (dále jen „pronajímatel“) prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektu bez čp/če, se způsobem využití zemědělská stavba, využívaná jako sklad (dále také jen jako „budova“), jež je součástí pozemku pare. č. 1814/27, pozemku I. pare. č. 1814/8, ostatní plocha a pozemku II. pare. č. 1814/204, trvalý travní porost, využívaná jako ostatní komunikace (dále také jen jako „pozemky I. a II.“), zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Uhříněves, obec Praha, na listu zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Uhříněves, obec Praha, na listu vlastnictví č. 191.
2. Předmětem nájmu je dle přiloženého plánku (příloha č. 1) část budovy o výměře 500 m2 (dále jen jako „pronajaté prostory“) a označené části pozemků I. a II. o výměře 600 m2(dále jen jako „pronajaté pozemky“). Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou. [[1]](#footnote-1)

ČI. 2
Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nájemci do nájmu přenechává nebytové prostory a ten zde bude vykonávat podnikatelsko-administrativní práce a dále parkovací místa. Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu).
3. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchylují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny, resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu, resp. nájemce nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu logem, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

ČI. 3
Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých prostorech a na pronajatých částech pozemků pouze sklad materiálu a parkování vozidel. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze pro tyto účely.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Prostor sloužící podnikání lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.
3. Nájemce nemůže zřídit třetí osobě v přenechaném prostoru sloužícímu podnikání užívací právo. Pro tyto případy platí zákonné ustanovení dle § 2215 až 2216 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

**ČI. 4**

**Doba nájmu a výpověď**

1. Nájemní vztah se sjednává **od 1. 2. 2024 do 31. 12. 2024.**
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Ustanovení § 2314 a § 2315 občanského zákoníku se v tomto případě neuplatní.
3. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena třetím dnem po jejím uložení na poště.

X

**ČI. 5**

Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich
splatnost

1. Nájemné za pronajímané prostory činí **33 036,- Kč** (slovy: třicet tři tisíc třicet šest korun českých) měsíčně plus DPH v zákonné výši za pronajaté prostory a **22.409,- Kč** (slovy: dvacet dva tisíc čtyři sta devět korun českých) měsíčně plus DPH v zákonem stanovené za pronajaté pozemky. Není-li nájemce plátcem DPH, DPH se neuplatňuje. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za služby spojené s užíváním pronajatých prostor. Nájemce je povinen bezodkladně pronajímateli oznámit veškeré změny, týkající se změn v platbě DPH, zejm. stal- li se plátcem DPH nebo přestal-li být plátcem DPH. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce pronajaté prostory pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli pronajaté prostory skutečně odevzdá.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce do 5 dnů od oboustranného podpisu této smlouvy složí pronajímateli na účet uvedený v záhlaví této smlouvy, před podpisem této smlouvy, peněžitou **jistotu** ve výši ve výši **55.445,- Kč,** se zprávou pro příjemce „jistota“.

V případě prodlení nájemce s platbami nájemného je pronajímatel oprávněn použít jistotu na úhradu tohoto dluhu. V tomto případě je nájemce povinen kauci doplnit na původní výši nejpozději do 3 dnů po oznámení pronajímatele o vyčerpání jistoty. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu i na úhradu případných budoucích nákladů na uvedení prostor do stavu, ve kterém byly nájemci předány a dále na úhradu dluhů a případných škod apod. jím v souvislosti s nájmem způsobených.

Při skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit jistotu nájemci a je oprávněn si přitom započíst, co mu nájemce případně z nájmu a dalších právních titulů specifikovaných v tomto článku dluží.

1. Nájemné je nájemce povinen uhradit měsíčně předem v CZK do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího, za které se nájemné platí, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. vedený , variabilní symbol  **.** Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
2. Nájemné za období 1.2. 2024 - 29. 2. 2024 ve výši 33.036,- Kč plus DPH v zákonné výši za pronajaté prostory a 22.409,- Kč plus DPH v zákonné výši za pronajaté pozemky, celkem 55.445,- Kč plus DPH v zákonné výši, uhradí nájemce nejpozději do 5 dnů od oboustranného podpisu této smlouvy.
3. V případě prodlení nájemce s platbami nájemného a služeb, je pronajímatel oprávněn použít jistotu na úhradu tohoto dluhu. V tomto případě je nájemce povinen jistotu doplnit na původní výši nejpozději do 3 dnů po oznámení pronajímatele o čerpání jistoty. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu i na úhradu případných budoucích nákladů na uvedení prostor do stavu, ve kterém byly nájemci předány a dále na úhradu dluhů a případných škod apod. nájemcem v souvislosti s nájmem způsobených.
4. Smluvní strany si sjednávají tzv. „inflační doložku“, na základě které je pronajímatel oprávněn jednostranně k 1. 3. příslušného kalendářního roku zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením pronajímatele.
5. V případě prodlení s platbami dle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

ČI. 6
Předání předmětu nájmu '

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán předávací protokol, včetně měřených hodnot služeb, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.
2. Nájemci bude při jeho nastěhování předána sada klíčů. Klíče potřebné nad tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

ČI. 7
Údržba a opravy předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící podnikání řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem. Nájemce se zavazuje dodržovat veškerá protipožární a bezpečnostní opatření, stejně tak i ekologické a hygienické předpisy a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství

ČI. 8
Odpovědnost nájemce

Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebojím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

ČI. 9
Vrácení předmětu nájmu

Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Pro případ, že nájemce nevyklidí nebytové prostory a nepředá je pronajímateli následující den po skončení nájemního vztahu, pak se smluvní strany dohodly na tom, že nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením pronajaté budovy a 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením pronajatých pozemků. Za dobu užívání předmětu nájmu po skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli náhradu ve výši odpovídající nájemnému dle této smlouvy.

Pro případ, že nájemce nevyklidí předmět nájmu v následující den po skončení nájmu, uděluje nájemce pronajímateli přímo touto smlouvou oprávnění k tomu, aby do něj vstoupil a na náklady a nebezpečí nájemce vyklidil a nechal vyklidit věci, které se v něm nacházejí a aby tyto věci uskladnil nebo nechal uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce. O tom bude pronajímatel nájemce informovat písemně na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Po uplynutí 1 měsíce ode dne ukončení nájmu se považují tyto věci za opuštěné.

ČI. 10
Vstupování pronajímatele do předrrfětu nájmu

Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat do pronajatých prostor, za účelem prohlídky, kdykoliv během pracovní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v předstihu jednoho týdne.

ČI. 11
Pojištění

Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění proti ohni, pojištění proti potrubní vodě pro jím vnesená zařízení a ostatní věci včetně veškerých zásob zboží a dále pojištění odpovědnosti. V případě, že si pojištění nájemce nesjedná a dojde ke škodné události, kterou způsobena škoda, nájemce se tuto škodu zavazuje uhradit. Nájemce bere na vědomí, že za škody způsobené na věcech a zařízeních jím do předmětu nájmu vnesených nenese v případě jejich poškození či zničení VÚŽV, v.v.i. žádnou odpovědnost.

ČI. 12
Domovní řád

V zájmu domovního klidu je nutné vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních nájemců a podnájemců. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku.

**vr v** *r r v , r* **> L.**

V případe výtky se postara o okamžitou napravu.

**1 “ 4 »s ' A#\*.\*\*[[2]](#footnote-2)' ♦ W\***

Ve všední dny od 22:00, do 6:00 hodin, o víkendu a svátcích od 22:00 do 8:00 hodin, jsou všichni uživatelé pronajatých prostor povinni dodržovat noční klid. V uvedené době není možno provádět stavební práce a vykonávat jakoukoliv činnost, která vyvolává hluk.

ČI. 14
Závěrečná ustanovení

1. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem.
2. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně neupravené v této smlouvě se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen zveřejnit elektronický obraz textového obsahu této smlouvy a jejích případných změn (dodatků) a dalších smluv od této smlouvy odvozených včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Nájemce prohlašuje, že tato smlouva neobsahuje obchodní tajemství a uděluje tímto souhlas pronajímateli k uveřejnění této smlouvy a všech pokladů, údajů a informací uvedených v této smlouvě a těch, k jejichž uveřejnění vyplývá pro pronajímatele povinnost dle právních předpisů.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti okamžikem uveřejnění v registru smluv podle zvlášfhího právního předpisu.
5. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany.
6. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy.

V Praze dne:

Dr. Ing. Pavel Čermák ředitel VÚŽV, v.v.i.

Za stranu nájemce

jednatel Breva Logistic s.r.o.

**umný ústav živočišně výroby, v.v.i.**

Přátelství 815

,. 1Q4 00 Praha - Uhříněves (3)

**Výzkumný** ústav živočišné výroby, **v.v.i.**

Přátelství 815

**' - 104 00 Praha • Uhhntvos (3)**

1. Nájemce není oprávněn využívat jiné plochy než plochy uvedené v předmětu nájmu. [↑](#footnote-ref-1)
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení. [↑](#footnote-ref-2)