Smlouva o vypořádání závazků

uzavřená dle § 1746, odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi těmito
smluvními stranami:

*Pronajímatel*

Výzkumný ústav živočišné výroby, v.v.i.

Přátelství 815

104 00 Praha Uhříněves

IČO: 00027014

DIČ: CZ00027014

Zastoupený: , ředitelem

a

*Nájemce*

EVERYDENT s.r.o.

Pod Vsí 319

149 00 Praha 4 - Šeberov

IČO: 24151939

DIČ: CZ24151939

Zastoupená: , jednatelem

I.

Popis skutkového stavu

1. Smluvní strany uzavřely dne 2. 10. 2023 Smlouvu o nájmu nebytových prostor (číslo smlouvy pronajímatele 276/2023)
2. Strana Výzkumný ústav živočišné výroby, v.v.i. je povinným subjektem pro zveřejňování v registru smluv a má povinnost uzavřenou smlouvu zveřejnit postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
3. Obě smluvní strany shodně konstatují, že do okamžiku sjednání této smlouvy nedošlo k uveřejnění smlouvy uvedené v odst. 1 tohoto článku v registru smluv a že jsou si vědomy právních následků s tím spojených.
4. V zájmu úpravy vzájemných práv a povinností vyplývajících z původně sjednané smlouvy, s ohledem na skutečnost, že obě strany jednaly s vědomím závaznosti uzavřené smlouvy a v souladu s jejím obsahem plnily, co si vzájemně ujednaly, a ve snaze napravit stav vzniklý v důsledku pozdního uveřejnění smlouvy v registru smluv, sjednávají smluvní strany tuto smlouvu ve znění, jak je dále uvedeno.

**II.**

Práva a závazky smluvních stran

1. Smluvní strany si tímto ujednáním vzájemně stvrzují, že obsah vzájemných práv a povinností, který touto smlouvou nově sjednávají, je zcela a beze zbytku vyjádřen textem původně sjednanésmlouvy[[1]](#footnote-1), která tvoří pro tyto účely přílohu této smlouvy. Lhůty se rovněž řídí původně sjednanou smlouvou a počítají se od uplynutí 31 dnů od data jejího uzavření.
2. Smluvní strany prohlašují, že veškerá vzájemně poskytnutá plnění na základě původně sjednané smlouvy považují za plnění dle této smlouvy a že v souvislosti se vzájemně poskytnutým plněním nebudou vzájemně vznášet vůči druhé smluvní straně nároky z titulu bezdůvodného obohacení.
3. Smluvní strany prohlašují, že veškerá budoucí plnění z této smlouvy, která mají být od okamžiku jejího uveřejnění v registru smluv plněna v souladu s obsahem vzájemných závazků vyjádřených v příloze této smlouvy, budou splněna podle sjednaných podmínek.
4. Smluvní strana, která je povinným subjektem pro zveřejňování v registru smluv dle smlouvy uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy, se tímto zavazuje druhé smluvní straně k neprodlenému zveřejnění této smlouvy a její kompletní přílohy v registru smluv v souladu s ustanovením § 5 zákona o registru smluv.

**III.**

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva o vypořádání závazků nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
2. Tato smlouva o vypořádání závazků je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s hodnotou originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.

Příloha č. 1 - Smlouva o nájmu nebytových prostor, číslo smlouvy pronajímatele 276//202.

V Praze dne

EveryDent, s.r.o.

Pod Vsí 319, Praha 4,149 00 IČ: 24151939, DIČ: CZŽ4151939

, ředitel VÚŽV, v.v.i.

**Smlouva o nájmu nebytových prostor
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 , ředitelem tel.: , e-mail bankovní spojení: (dále jen “pronajímatel’’) na straně jedné

a

EVERYDENT s.r.o.

se sídlem: Pod Vsí 319, 149 00 Praha 4 - Šeberov zastoupená , jednatelem a jednatelem Společnost zastupuje každý z jednatelů samostatně.

IČ: 24151939 DIČ: CZ24151939

tel. , email:  @everydent.cz

bankovní spojení:

(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, zemědělská stavba, využívaná jako sklad (dále také jen jako „budova“), jež je součástí pozemku pare. č. 1766/5, 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 část budovy o výměře 304 m2 (dále jen jako „pronajaté prostory“). Pronajaté prostory jsou vyznačeny v plánku v příloze č. 1 této smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn využívat jiné plochy než plochy uvedené v předmětu nájmu.

ČI. 2
Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává nebytové prostory a ten zde bude provozovat sklad přístrojů a techniky. Nájemce se zavazuje platit nájemné a pronajaté prostory 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.

ČI. 3
Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých prostorech sklad přístrojů a techniky. 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. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.
3. Nájemce nemůže zřídit třetí osobě v předmětu nájmu užívací právo. Pro tyto případy platí zákonné ustanovení dle § 2215 až 2216 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

ČI. 4

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

1. Nájemné za pronajaté prostory činí **43.221,- Kč** (slovy: čtyřicet tři tisíc dvě stě dvacet jedna korun českých) měsíčně plus DPH v zákonem stanovené výši. Neni-li nájemce plátcem DPH, DPH se neuplatňuje. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za služby spojené s užíváním nebytových 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. Spolu s nájmem pronajatých prostor pronajímatel poskytne nájemci služby:

Elektrická energie

Cena za dodávku elektrické energie bude stanovena odpočtem elektroměru, podle cen, které budou pronajímateli účtovány dodavatelem tohoto média, kterým je Pražská energetika, a.s.

Smluvní strany dále sjednávají, že se nájemce zavazuje hradit pronajímateli úhradu podílu nákladů spojených s provozem a údržbou odběrného zařízení (služby), a to v částce rovnající se 50 % z celkové ceny odebrané elektřiny nájemcem za kalendářní rok.

Celková cena za dodávku elektřiny a podíl na nákladech spojených s dodávkou elektřiny nesmí překročit cenu, za kterou poskytuje Pražská energetika, a.s. dodávku elektřiny v kategorii podnikatel.

Měsíční záloha činí 500,- Kč plus DPH v zákonné výši.

Odvoz odpadu

Cena za odvoz odpadu je stanovena ve shodě s cenou vyhlášenou Magistrátem hl. m. Prahy pro dané období pro dané období, počet a objem sběrných nádob, četnost svozu.

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce složí pronajímateli na účet uvedený v záhlaví této smlouvy, nejpozději do 3 dnů od podpisu této smlouvy, peněžitou **jistotu** ve výši ve výši **86.442,- Kč.**

V případě prodlení nájemce s platbami nájemného, služeb, 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 a paušální platbu za služby je nájemce povinen uhradit měsíčně předem do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího, za které se nájemné a paušální platba za služby platí, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. vedený variabilní symbol  **,** není-li dále čl. 4 odstavcem 5, této smlouvy upraveno jinak. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
2. Nájemné za období 1. 10. 2023 - 31. 10. 2023 ve výši **43.221,- Kč** plus DPH v zákonné výši a platbu za služby ve výši 500,- Kč za stejné období ve výši uhradí nájemce pronajímateli nejpozději do 5 dnů od oboustranného podpisu této smlouvy.
3. V případě prodlení nájemce s úhradou peněžitého plnění dle této smlouvy je povinen zaplatit pronajímateli vedle zákonného úroku z prodlení také smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

**Čl. 5**

**Doba nájmu a výpověď**

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od **1.10. 2023 - 31.12. 2023.**
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu ve 30denní 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.

**Čl. 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 předmět nájmu 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 následující den po skončení nájemního vztahu, pak se smluvní strany dohodly na tom, že nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením nebytových prostor.

Pro případ, že nájemce nevyklidí předmět nájmu v následující den po skončení nájmu, uděluje nájemce pronajímateli přímo touto smlouvou oprávnění k tomu, aby do předmětu nájmu vstoupil a na náklady a nebezpečí nájemce jej vyklidil a nechal vyklidit věci, které se v něm nachází a aby tyto věci uskladnil nebo nechal uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce. Po uplynutí 1 měsíce ode dne ukončení nájmu se považují tyto věci za opuštěné.

**ČI. 10**

**Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu**

Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel nebojím pověřené osoby, mohli vstupovat do pronajatých prostor, za účelem prohlídky, kdykoliv během obchodní 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 poškozeni či zničení VÚŽV, v.v.i. žádnou odpovědnost.

**ČI. 12**

**Domovní řád**

Domovním řádem se rozumí zajištění domovního klidu. V zájmu domovního klidu je nutné vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních nájemců. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky ze strany pronajímatele se nájemce postará o okamžitou nápravu.

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. 13**

**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 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 je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními,stranami.
6. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany.
7. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy.
1. V případě jakýchkoli změn smlouvy na veřejnou zakázku musí být tyto změny v souladu s § 222 zákona č. 134/2016, o zadávání veřejných zakázek, jinak by mohl být postup zadavatele považován za přestupek dle § 268 tohoto zákona. [↑](#footnote-ref-1)