

Nájemní smlouva

*uzavřena v souladu s ustanovením § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů*

Výzkumný ústav Silva Taroucy pro krajinu a okrasné zahradnictví, v.v.i.

se sídlem: Květnové náměstí 391, 252 43 Průhonice

zastoupený ředitelem: Ing.Liborem Hortem

IČ: 00027073

DIČ: CZ00027073

bankovní spojení: č.ú. 23937111/0100 vedený u Komerční banky, a.s.

(dále jen „pronajímatel“)

a

NESS Czech s.r.o.

se sídlem: V parku 2335/20, 148 00, Praha 4 - Chodov

zastoupená jednatelem: Miroslavou Zálešákovou a Jiřím Matznerem

IČ: 45786259

DIČ : CZ45786259

bankovní spojení: IBAN CZ5826000000002051650205 vedený u Citibank Europe plc,

organizační složka

jako nájemce (dále jen nájemce)

uzavírají nájemní smlouvu tohoto znění:

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy na ul. Lidická 25/27 v Brně, č. p. 971 stojící na pozemku p. č. 1422/3, podzemních garáží umístěných na pozemku p. č. 1422/2, jakož i pozemků p. č. 1422/2, 1422/3 a 1424/1, vše zapsané na listu vlastnictví číslo 1003, katastrální území Veverí 610372, obec Brno, u Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát tyto prostory do nájmu.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je vybraná část nemovitosti jako nebytové prostory specifikované v čl. I této smlouvy, konkrétně - kanceláře č. 536, 537, 538 o výměře 93,9 m² a dále ostatní plochy o výměře 33,3 m², poměrná část kuchyně o celkové výměře 19,9 m², vám odpovídající podíl plochy (tj. 13,83 m²), a podíl na společných částech nemovitosti o výměře 78,6 m² (tj. 27,87 m²), které jsou nezbytné pro řádné užívání uvedených nebytových prostor – kanceláří, vše

umístěné ve čtvrtém patře (dle pasportu budovy značeno jako 4. patro) budovy popsané v čl. I. této smlouvy.

Celková výměra pronajatých kancelářských prostor činí 107,73 m², výměra ostatních pronajatých ploch 27,87 m². (dále jen „předmět nájmu“). Celková výměra předmětu nájmu, který na základě této smlouvy přenechává pronajímatel do užívání nájemci činí 135,6 m².

Nájemce předmět nájmu přijímá do svého užívání a zavazuje se za to platit pronajímateli nájemné sjednané v této smlouvě.

Článek III. Účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětné nemovitosti a předmětu nájmu nevážnou žádná práva nebo povinnosti, které by mohly bránit řádnému užívání dle této smlouvy.

2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně jako kancelářské prostory pro svou administrativní činnost, a to podle podmínek uvedených v této nájemní smlouvě.

3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejm. s návody a technickými normami.

Článek IV. Doba trvání nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou a to počínaje dnem 1. 11. 2024 a s koncem nájmu ke dni 31. 10. 2025.

Článek V. Nájemné a platební podmínky

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné za užívání předmětu nájmu, které je stanoveno v celkové výši 110.442,50 Kč (slovy: jedno sto deset tisíc čtyři sta čtyřicet dva korun českých padesát haléřů) bez DPH za kalendářní čtvrtletí, tj. za tři měsíce.

2. Nájemné za užívání předmětu nájmu je splatné čtvrtletně. Nájemné uhradí nájemce na základě daňového dokladu/faktury se splatností do 30 dnů od vystavení dokladu/faktury. Daňový doklad/faktura bude pronajímatelem vystavena vždy do 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí. Úhrada bude provedena bezhotovostní platbou na účet pronajímatele uvedený na faktuře, popř. v záhlaví této smlouvy. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol shodný s číslem faktury.

3. Poplatek za tepelnou energii (vytápění) bude hrazen zvlášť dílčí platbou, jejíž výše bude stanovena na základě stejného období předchozího roku. Po ukončení ročního fakturačního období bude proveden výpočet nákladů na jednotlivého konečného nájemce v souladu

s vyhláškou č.372/2001 Sb. Za vytápěné společné prostory bude nájemce hradit náklady odpovídající jeho podílu na společných prostorách vyjádřeném jako poměr celkové výměry všech prostor nájemci pronajatých k celkové výměře kancelářských prostor budovy, nezahrnující pronajaté kancelářské prostory v přízemí budovy.

Výměře nájemci pronajatých prostor odpovídá podíl 4, 24 % na společných prostorách.

4. Dodávku elektrické energie bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce ji bude pronajímateli hradit podle skutečně spotřebované elektrické energie naměřené nainstalovanými podružnými měřidly v 4. patře budovy. Spotřeba bude vyjádřena jako poměr k celkové výměře pronajatých prostor na daném patře, tj. podíl 35,47 %. K takto určené ceně elektrické energie bude připočítán podíl na nákladech za elektrickou energii spotřebovanou ve společných prostorách budovy, odpovídající podílu nájemce na společných prostorách, vyjádřenému jako poměr celkové výměry všech prostor nájemci pronajatých k celkové výměře kancelářských prostor budovy, nezahrnující pronajaté kancelářské prostory v přízemí budovy, tj. podíl 4,24 % na společných prostorách.

5. Dodávku vody a odvod odpadních vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech kancelářských ploch budovy, kdy výměře nájemci pronajatých prostor odpovídá podíl 3,93 % na celkových nákladech za budovu hrazených pronajímatelem dodavateli předmětné služby.

6. Údržbu výtahů budovy bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech kancelářských ploch budovy, nezahrnující pronajaté kancelářské prostory v přízemí budovy. Výměře nájemci pronajatých prostor odpovídá podíl 4,24 % na celkových nákladech za budovu hrazených pronajímatelem dodavateli předmětné služby.

7. Odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech kancelářských ploch budovy, kdy výměře nájemci pronajatých prostor odpovídá podíl 3,93 % na celkových nákladech za budovu hrazených pronajímatelem dodavateli předmětné služby.

8. Úklid společných prostor, chodba, schodiště, vestibul bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit ve výši 1250,- Kč + platná sazba DPH/čtvrtletně.

9. Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného a příslušných služeb v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě zvýší o průměrnou meziroční míru inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Měsíční splátky nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši nájemného. Rozdíl mezi výší měsíčních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, zaplacených před doručením oznámení a výší měsíčních splátek odpovídající upravené výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším řádném termínu splatnosti nájemného. Poprvé se toto ustanovení použije pro úpravu výše nájemného za rok 2026, tj. od 1. 1. 2026.

10. Dnem splatnosti nájemného se rozumí den připsání stanovené částky nájemného na účet pronajímatele.

Článek VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu tak, jak je uvedeno v čl. III. odst. 2 smlouvy. Pro jakoukoli změnu ve způsobu užívání předmětu nájmu nájemcem je nezbytně nutný písemný souhlas pronajímatele.

2. Nájemce se dále zavazuje, že k uvedenému předmětu nájmu nezřídí třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele užívací právo. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

3. Při užívání předmětu nájmu se bude nájemce chovat tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. Pokud nájemce svým jednáním škodu způsobí, zavazuje se vzniklou škodu v rozsahu skutečně vzniklé škody (tj. bez nároku na ušlý zisk) uhradit jak pronajímateli, tak případně i třetí straně. Škoda se nahrazuje uvedením do předešlého stavu. Není-li to dobře možné, anebo žádá-li to pronajímatel či poškozený, uhradí nájemce škodu v penězích. Při určení výše škody na věci se vychází z její obvyklé ceny v době poškození a zohlední se, co poškozený musí k obnovení nebo nahrazení funkce věci účelně vynaložit.

4. Nájemce je povinen řádně platit za předmět nájmu nájemné. Současně je nájemce povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu.

5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly v předmětu nájmu, a to jak zaviněním nájemce tak i bez jeho zavinění a současně je povinen oznámit pronajímateli potřebu provést nezbytnou opravu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu. Nezbytnou opravu musí nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Pokud tak nájemce neučiní, odpovídá za škodu, která tímto pronajímateli vznikla.

6. Zabezpečení předmětu nájmu je povinností nájemce.

7. Nájemce je povinen zdržet se takových jednání, která by rušila nebo zasahovala do výkonu ostatních užívacích a nájemních práv v budově, v níž se nachází předmět nájmu, jakož i do práv pronajímatele.

8. Užíváním předmětu nájmu nesmí nájemce omezovat ostatní osoby.

9. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a znehodnocení věcí, které se nalézají v předmětu nájmu.

10. Nájemce je povinen v prostorách předmětu nájmu zajistit na vlastní náklady běžný úklid, úklid společných prostor zajišťovaný pronajímatelem tímto není dotčen. (schodiště, vestibul)

11. Nájemce je povinen po předchozím ohlášení, ve kterém bude uveden termín vstupu pronajímatele, umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu

12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu bez ohlášení, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná událost.

13. Nájemce má právo provést změnu na předmětu nájmu (např. stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace) jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení, a to za předpokladu, že součástí souhlasu pronajímatele byla písemná dohoda, jejímž obsahem je ujednání o vypořádání vynaložených nákladů.

14. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

15. Nájemce je oprávněn umístit na dveřích předmětu nájmu, popř. v blízkosti dveří, snímatelným způsobem údaje, které jsou nezbytné pro výkon činnosti nájemce v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

16. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejm. havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.

17. V době tří měsíců před skončením nájmu, umožní nájemce předmětu nájmu, který má být znovu pronajat, zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

Článek VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl řádně užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu.

2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce, a to po celou dobu nájmu.

3. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu účelu, pro který byl pronajat.

4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu po předchozím ohlášení, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění nutných oprav, provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení.

5. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez ohlášení, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná událost. O tomto musí pronajímatel nájemce vyrozumět bezprostředně po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem.

Článek VIII. Předání a převzetí

1. Po skončení nájemní smlouvy je nájemce povinen uvolnit předmět nájmu a vrátit ho pronajímateli řádně vyklizený a ve stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

2. Pokud nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu v den skončení této nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč (slovy: Jedentisíc korun českých) za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

Článek IX. Sankce při porušení povinností nájemce

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné či zálohu na služby nebo vyúčtovanou náhradu nákladů takových služeb, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

2. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to v rozsahu převyšujícím uplatněné smluvní pokuty a odpovídající skutečně vzniklé škodě bez ušlého zisku a jiných tzv. nepřímých souvisejících či dalších škod. Zaplacení smluvní pokuty dle této smlouvy nemá vliv na nárok na náhradu škody.

Článek X. Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí.

2. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel může nájemní smlouvu ukončit výpovědí s výpovědní lhůtou patnáct dní v případě, že:

- nájemce užívá přes písemné upozornění předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
- nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména přes písemné upozornění porušuje klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v budově,
- bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání pronajatých nebytových prostor,
- zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, nebo

- nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu nebo smluvní pokuty, popř. úroků s prodlení.

4. Výpověď podle této smlouvy se považuje za doručenou dnem, kdy ji smluvní strana převezme. Doručuje-li se prostřednictvím provozovatele poštovních služeb a adresát písemnosti nebyl zastižen, písemnost se uloží. Jestliže si adresát uložené písemnosti písemnost ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy byla k vyzvednutí připravena, nevyzvedne, písemnost se považuje za doručenou posledním dnem této lhůty. Jestliže adresát písemnosti doručení znemožní, písemnost se považuje za doručenou dnem, kdy k neúspěšnému pokusu o doručení došlo.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Ustanovení neupravená touto smlouvou se řídí obecně platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude v souladu s § 2 odst. 1 písm. e) zák. č. 340/2015 Sb. uveřejněna dle § 5 téhož zákona v registru smluv. V registru smluv smlouvu uveřejní pronajímatel.

3. Změny a doplnění této smlouvy jsou možné pouze v písemné podobě a na základě vzájemné dohody obou smluvních stran.

4. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory vzájemnou dohodou.

5. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno.

6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, kdy rozhodující je datum podpisu pozdějšího a účinnosti dnem uvedeným v této smlouvě jako den vzniku nájmu.

7. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu, s obsahem souhlasí, a že je tato smlouva projevem jejich svobodné vůle.

V Průhonicích dne 30. 10. 2024

V Brně dne 31. 10. 2024

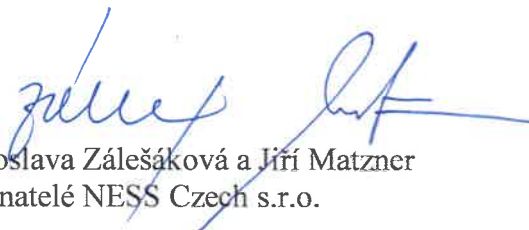


Ing. Libor Hort
Ředitel

Výzkumný ústav Silva Taroucy
pro krajinu a okrasné zahradnictví, v.v.i.
Květnové náměstí 391
252 43 Průhonice



Výzkumný ústav Silva Taroucy
pro krajinu a okrasné zahradnictví, v.v.i



Miroslava Zálešáková a Jiří Matzner
jednatelé NESS Czech s.r.o.