

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB

Číslo smlouvy: SM 9130011 Číslo zakázky: ON 6291

CZ-CPA 68.20.12

Článek 1 - Smluvní strany

Výzkumný a zkušební letecký ústav, a.s.

se sídlem: Praha, Letňany, Beranových 130, PSČ 199 05
identifikační číslo: 00010669
daňové identifikační číslo: CZ00010669 – plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku: vedeném Městským soudem v Praze, odd. B.,
vložka 446
jednající: Ing. Josef Kašpar, předseda představenstva
Ing. Viktor Kučera, místopředseda představenstva
bankovní spojení: [REDAKCE]
(dále jen „pronajímatel“)

a

NeXA, s.r.o.

se sídlem: Praha, Letňany, Beranových 130, PSČ 199 05
identifikační číslo: 26779234
daňové identifikační číslo: CZ26779234 - plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku: vedeném Městským soudem v Praze,
spisová značka C 93198
jednající: Emanuel Brtva, jednatel
(dále jen „nájemce“)

uzavírají v souladu se zák. č. 116/1990, Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
v platném znění a zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb

(dále jen „smlouva“)

Článek 2 - Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) a upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.
- 2.2 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí v průmyslovém areálu pronajímatele na adrese Beranových 130, Praha 9 - Letňany, v nichž se nachází pronajímané nebytové prostory. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, [REDAKCE]
[REDAKCE] Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat níže uvedené nebytové prostory nájemci do nájmu ve smyslu zákona č. 116/90 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

2.3 Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání nebytové prostory v budově:

- [REDAKCE]

Článek 3 - Účel nájmu

3.1 Účelem nájmu je účel užívání předmětu nájmu v souladu s ustanoveními této nájemní smlouvy.

3.2 Předmět nájmu bude užíván výlučně jako kancelářské prostory k následujícím činnostem souvisejícím s předmětem podnikání nájemce:

- Zprostředkování obchodu a služeb
- Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd
- Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti

Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek 4 - Doba nájmu

4.1. Nájem se sjednává na [REDAKCE]

Článek 5 - Cena nájmu a způsob placení

5.1 Nájemné nebytových prostor dle této smlouvy se sestává z dílčích plnění, která se považují za uskutečněná k poslednímu dni každého kalendářního měsíce, kdy bylo z této smlouvy plněno.

5.2 Celková cena nájmu uvedená v Příloze č. 1 bude nájemcem placena na účet pronajímatele uvedený v čl. 1 bod 1.1 této smlouvy v pravidelných stejných měsíčních platbách na základě faktury vystavené pronajímatelem do 15. dne měsíce. Faktura je splatná na základě dohody obou smluvních stran ve lhůtě uvedené na faktuře s minimální splatností 14 dnů a to tak, aby nájemné za daný měsíc bylo zapláceno v daném měsíci. Doručování faktur je prováděno dle bodu 13.2 této smlouvy.

5.3 Pokud je součástí ceny nájmu nebytových prostor (nájem není od ní osvobozen) daň z přidané hodnoty, je účtována ve výši sazeb odpovídajících platnému právnímu předpisu. Nájem movitých věcí, pokud je účtován, je vždy účtován s daní z přidané hodnoty ve výši sazeb odpovídajících platnému právnímu předpisu

5.4 S ohledem na možný pohyb cen a míru inflace se obě strany dohodly, že výše nájemného nebytových prostor a služby spojené s nájmem budou automaticky každoročně zvyšovány k 1. dubnu koeficientem inflace, který je určen mírou inflace

vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok podle Českého statistického úřadu. První zvýšení bude provedeno k 1. 4. roku následujícího po roce, ve kterém byla tato smlouva uzavřena. O zvýšení nájmu bude nájemce písemně informován. V případě, že pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následně provedené úpravě nájemného uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace za předcházející kalendářní roky, ve kterých valorizace nebyla uplatněna. Toto ustanovení zůstává v platnosti do doby přechodu měny české koruny na euro. Pokud den přechodu na euro nastane dříve, než skončí platnost této smlouvy, bude ke dni přechodu sjednán mezi smluvními stranami dodatek a pokud by nedošlo k jiné dohodě, bude pro přepočítání použit směnný kurs stanovený ke dni přechodu.

Článek 6 – Služby poskytované pronajímatelem

6.1 Spolu s nájmem nebytových prostor poskytuje pronajímatel nájemci samostatně zpoplatněné služby, které jsou vč. cen uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy. Pokud není uvedeno jinak, jedná se o paušální poplatky. Plnění poskytovaná dle tohoto článku smlouvy se považují za opakovaná plnění uskutečněná k poslednímu dni kalendářního měsíce a jejich cena je splatná společně s nájmem v pravidelných měsíčních platbách na základě faktur vystavených pronajímatelem.

Článek 7 – Další plnění zprostředkovaná pronajímatelem

7.1 Pronajímatel zprostředkovává Nájemci plnění uskutečňovaná dodavatelsky jinými subjekty – dodávky elektrické energie, tepla, dodávky teplé a studené vody, odvod odpadních a srážkových vod a jiné, a tyto jsou nájemci přefakturovány dle cen a obchodních podmínek dodavatelů médií a ve lhůtách odpovídajících platným právním předpisům a lhůtám fakturace dodavatele. Uvedená plnění spolu se způsobem účtování jsou specifikována v Příloze č. 1. Plnění poskytovaná dle tohoto článku smlouvy se považují za uskutečněná dnem skutečného zjištění poměrné části spotřeby připadající na nájemce nebo dnem odečtu z indikátoru spotřeby.

7.2 Vyúčtování se provádí následujícím způsobem:

7.2.1 Na začátku každého roku bude zaplacená jednorázová záloha, uvedená v Příloze č. 1. V následujících letech v lednu každého kalendářního roku bude nájemcem uhrazena na základě zálohové faktury roční jednorázová záloha ve výši 1/12 skutečnosti předchozího kalendářního roku, v případě necelého roku nájmu v poměrné odpovídající výši.

7.2.2 Po skončení kalendářního měsíce a po obdržení faktur od dodavatele bude nájemci přefakturována měsíční spotřeba stanovená poměrnou částkou, měřenou spotřebou dle indikátoru spotřeby, podle skutečného počtu osob či jiného výpočtu stanoveného v Příloze č. 1.

7.2.3 V lednu následujícího kalendářního roku nebo při ukončení smlouvy bude provedeno vyúčtování roční jednorázové zálohy v souvislosti s vyúčtováním měsíce prosince či ukončením nájmu.

7.3 K cenám jednotlivých služeb a plnění bude připočítána sazba daně z přidané hodnoty, která odpovídá sazbám platným dle právního předpisu.

7.4 V případě změny cen u plnění poskytovaných dodavatelem budou změny cen nájemci oznámeny nejpozději společně s prvním vyúčtováním.

Článek 8 - Práva a povinnosti pronajímatele

- 8.1 Pronajímatel je povinen umožnit nájemci řádné užívání nebytových prostor, včetně poskytovaných služeb souvisejících s užíváním těchto nebytových prostor a hradit opravy přesahující rámec běžné údržby a oprav. Nájemce je upozorněn na to, že vytápění je prováděno pouze v pracovní dny v době od 6.00 do 14.30 hodin, mimo tuto dobu je prováděno temperování.
- 8.2 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájmu.
- 8.3 Obsahem povinností pronajímatele je zajištění dodávek sjednaných služeb a plnění uvedených v této smlouvě. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ní nemohl mít žádný vliv.
- 8.4 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je to zapotřebí. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit.

Článek 9 - Práva a povinnosti nájemce

- 9.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze v souladu s jejich stavebně technickým určením a provozovat je v souvislosti s předmětem svého podnikání, avšak pouze v souladu s ustanoveními této smlouvy.
- 9.2. Nájemce je povinen hradit nájemné sjednané v této smlouvě a jejích přílohách a je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle ustanovení uvedených v této smlouvě a jejích přílohách.
- 9.3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajaty nebytový prostor dále pronajímat.
- 9.4. Nájemce je povinen zacházet s nebytovými prostory a vybavením, které má v užívání řádně a hospodárně, včas zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor vlastním nákladem. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou u nebytových prostor je stejný jako v § 5 a § 6 Nařízení vlády č. 258/1995 Sb.
- 9.5. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné obdobné události.
- 9.6. Stavební a jiné úpravy prostor překračující rámec běžné údržby a oprav, je nájemce oprávněn provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 9.7. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat předepsané organizační normy pronajímatele – Nařízení Generálního Ředitele N/GR/039 – Všeobecné pokyny pro nájemce VZLÚ, a.s. v areálu Praha Letňany, Pohyb osob a vozidel v areálu VZLÚ. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci tyto normy, případně veškeré jejich pozdější aktualizace. Pokud by nájemce s aktualizací nesouhlasil z podstatných důvodů je povinen upozornit pronajímatele na důvody, proč nesouhlasí s aktualizací a bude o tomto samostatně jednáno.

- 9.8. Nájemce je povinen dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce, nakládání s odpady, ochrany životního prostředí a zabezpečení rychlého přístupu do všech prostor.
- 9.9. Nájemce odevzdá klíče od pronajatého prostoru v zapečetěné obálce na vrátnici pronajímatele pro případ havarijní situace. K otevření zapečetěné obálky jsou oprávněny pouze pověřené osoby pronajímatele v případě požáru či jiné havárie, kdy hrozí velká škoda na majetku nebo zdraví osob a jsou povinni neprodleně o tom podat zprávu určené osobě nájemce. V případě podezření na násilné vniknutí do objektu budou nájemcem stanoveny podmínky, za nichž je možné otevřít zapečetěnou obálku pro případná další opatření.
- 9.10. Nájemce je povinen na požádání (v přiměřených lhůtách) umožnit oprávněným osobám pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly stavu objektu.
- 9.11. Nájemce je oprávněn umístit na budovu, ve které se nacházejí pronajaté prostory, své označení tak, aby bylo v souladu s živnostenským zákonem a to ve formě odpovídající ostatním zde již umístěným označením.
- 9.12. V pronajatých nebytových prostorech zajišťuje nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných, obecně závazných právních předpisů a je odpovědný za dodržování těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho provozní činností.
- 9.13. Nájemce nese veškeré náklady spojené s provozem předmětu nájmu (například energie, odvoz průmyslového nebo nebezpečného odpadu, revize zařízení atd.).
- 9.14. Nájemce je oprávněn v pronajatých nebytových prostorech umístit sídlo své firmy.

Článek 10 - Předání a převzetí předmětu nájmu

- 10.1 Nájemce si nebytové prostory prohlédl, souhlasí se stavem, v jakém se nachází a nebytové prostory převezme nájemce ke dni zahájení předmětu nájmu na základě předávacího protokolu. Nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, jsou prázdné, bez vybavení a nájemce se zavazuje, že je v tomto stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení předá ke dni skončení nájmu pronajímateli.

Článek 11 - Skončení nájemního vztahu a odstoupení od smlouvy

- 11.1 Nájemní vztah na dobu určitou lze skončit výpovědí, dohodou, případně odstoupením od smlouvy dle sjednaných ustanovení.
- 11.2 Pokud se smluvní vztah změní na dobu neurčitou, může smlouvu vypovědět kterákoliv smluvní strana ve lhůtě 3 měsíců. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 11.3 Dohodou smluvních stran lze nájem ukončit kdykoliv. Dohoda musí být učiněna písemnou formou.
- 11.4 Odstoupení od smlouvy je možné pouze v případech uvedených v čl. 11.5 a 11.6 a musí být provedeno vždy písemně a stanovena přiměřená lhůta pro předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.
- 11.5 Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě závažného porušení této smlouvy a dále v následujících případech:

- nájemce o předmět nájmu nepečuje, čímž hrozí vážné poškození majetku a předmět nájmu se stává nevyužitelným nebo jen obtížně využitelným z hlediska bezpečnostních a jiných předpisů,
- nájemce je v prodlení s placením nájmu déle než 2 měsíce, pokud by nebylo mezi smluvními stranami písemně ujednáno jinak,
- nájemce užívá předmět účelu nájmu k jinému než sjednanému nebo stavebně technicky určenému účelu,
- nájemce přenechal do podnájmu část nebo celý předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele,
- nájemce zemřel a mezi právním nástupcem podnikatele a pronajímatelem nebyla uzavřena dohoda o převzetí předmětu nájmu,
- na majetek nájemce bylo zahájeno insolvenční řízení,
- nájemce byl pravomocně odsouzen pro trestný čin hospodářský nebo pro trestný čin proti majetku, či jiný trestný čin s odnětím svobody déle než na jeden rok,
- kontrolní orgány opakovaně zjistily závažné nedostatky v provozování zařízení, které podstatným způsobem ovlivnily provoz zařízení nebo pověst zařízení,
- nájemce opakovaně porušuje ustanovení této smlouvy.

11.6 Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě závažného porušení této smlouvy pronajímatelem a dále v následujících případech:

- nemovitost se stane nezpůsobilou ke smluvenému druhu užívání nebo neupotřebitelnou bez zavinění nájemce,
- nemovitost se stane zdravotně závadnou bez zavinění nájemce,
- na majetek pronajímatele bylo zahájeno insolvenční řízení.

Článek 12 - Opravy a údržba

- 12.1 Potřebu oprav nad rámec běžné údržby a drobných oprav u nebytových prostor (bod 9.4. této smlouvy), je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a umožnit mu jejich provedení.
- 12.2 Veškeré úpravy, které hodlá nájemce provádět v pronajatých prostorách, musí být předem projednány s pronajímatelem, vč. písemné specifikace úprav, a pronajímatel musí provedení těchto úprav písemně odsouhlasit.
- 12.3 Nedohodnou-li se pronajímatel a nájemce jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.

Článek 13 - Jiná a závěrečná ustanovení

- 13.1 Pro případ prodlení nájemce s placením nájemného nebytových prostor, nájmu movitých věcí, cen služeb poskytovaných pronajímatelem i zpoždění s přefakturací plnění poskytovaných dodavatelsky sjednávají účastníci úrok z prodlení ve výši [REDAKCE] z dlužné částky za každý den prodlení.

- 13.2 Veškeré písemnosti doručované v souladu s touto smlouvou se budou doručovat na adresy uvedené v této smlouvě, anebo na jiné adresy v České republice písemně sdělené druhé smluvní straně. Má-li být podle této smlouvy doručena listina oznamující provedení určitého právního úkonu, považuje se taková listina za doručenu dnem jejího převzetí adresátem, nestanoví-li tato smlouva v konkrétním ustanovení jinak. Je-li taková listina odesílána doporučeně poštovní přepravou a není-li vykázáno její převzetí adresátem, je považována za doručenu, respektive právní účinky oznamovaného právního úkonu nastanou, třetího dne po jejím odeslání uvedeným způsobem, nestanoví-li v konkrétním případě zákon obligatorně jinak.
- 13.3 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost smlouvy potvrzují níže svými podpisy.
- 13.4 Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou obou stran ve formě chronologicky číslovaných dodatků.
- 13.5 V ostatních zde neuvedených bodech se vztahy řídí zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a zák. č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 13.6 Ve věcech technických, smluvních a organizačních jednají za pronajímatele pověřeni pracovníci útvaru Vědeckotechnický park (útv. 2300).
- 13.7 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 originálních výtiscích, z nichž 1 obdrží nájemce a 1 pronajímatel.
- 13.8 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran a s účinností od 01.05.2013.
- 