

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
uzavřená mezi níže uvedenými smluvními stranami

Pronajímatel: Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.

sídlo: Na Slovance 1999/2, 182 00 Praha 8

zastoupený: RNDr. Michael Prouza, Ph.D., ředitel

IČO: 68378271

bank. spojení: [REDAKCE] č.ú.: [REDAKCE]

zapsaný: v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT ČR podle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích

a

Nájemce: STAR Research & Innovation Cluster, z. ú.

sídlo: Pražská 636, 252 41 Dolní Břežany

zastoupený: Ing. Jana de Merlier, ředitelka

IČO: 04128371

zapsaný: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod spis. zn. U 231

1. Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy inovačního centra „Brain 4 Industry“, nacházející se na pozemku p.č. st. 1285, v katastrálním území Dolní Břežany, zapsané na LV 2437 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, na adrese náměstí Věslava Michalíka 933, 252 41 Dolní Břežany, (dále jen „budova“).
- 1.2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání místnost č. 02.17 (o celkové rozloze 15,6 m²) v 1. NP budovy (dále jen „prostory“).
- 1.3. Nájemce je oprávněn společně s prostory užívat také společné části budovy v 1. NP budovy, a to
 - 1.3.a. sociální zařízení
 - 1.3.b. kuchyňku
 - 1.3.c. společnou zasedací místnost v rozsahu nepřekračujícím 8 hodin měsíčně.

2. Účel nájmu

Účelem nájmu je využívání prostor dle odst. 1.2 jako kanceláře, v souladu s předmětem činnosti nájemce.

3. Doba nájmu

- 3.1. Nájem je sjednán od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025.

4. Nájemné

Nájemné je stanoveno měsíční sazbou ve výši 404,40,- Kč bez DPH za 1 m² prostor a činí tak **6 309,- Kč měsíčně** (nájemné je osvobozeno od DPH) (dále jen „nájemné“).

- 4.1. Nájemce je povinen spolu s nájemným platit úhrady za služby poskytované s nájmem, tj. za
 - 4.1.a. vodné a stočné,
 - 4.1.b. topení/chlazení,
 - 4.1.c. dodávky el. energie,

- 4.1.d. úklid společných prostor,
- 4.1.e. odvoz odpadu,
- 4.1.f. ostrahu budovy,
- 4.1.g. bezpečnostní systém,
- 4.2. Smluvní strany se dohodly na paušální ceně služeb ve výši 1 404,- Kč bez DPH (dále jen „**úhrada za služby**“).
- 4.3. Celková cena nájemného a úhrada za služby činí 7 713,- Kč měsíčně bez DPH.
- 4.4. Na úhradu ceny nájemného se poskytuje veřejná podpora, a to měsíčně ve výši 3 720,- Kč dle podmínek projektu v rámci režimu de minimis.
- 4.5. Po započtení veřejné podpory Objednatel uhradí Poskytovateli na účet uvedený v této smlouvě měsíčně celkem 3 994,- Kč bez DPH, tj. celkem vč. DPH **4 288,- Kč** (DPH 21 % za poskytované služby dle čl. 4.2.)
- 4.6. Nájemné a úhrada za služby jsou splatné měsíčně předem vždy do 10. dne každého měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pokud pronajímatel nesdělí nájemci jinak (Nájemné a úhrada za služby za první kalendářní měsíc jsou splatné s toutéž platbou za druhý kalendářní měsíc nájmu).
- 4.7. Nájemné a úhrada za služby jsou vždy zaplacený dnem jejich připsání na účet pronajímatele.
- 4.8. V případě prodloužení nájmu s platbou nájemného a / nebo úhrady za služby je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
- 4.9. Na úhradu nájemného se v souladu s podmínkami projektu reg. č. CZ.01.1.02/0.0/0.0/20_330/0023431 Ministerstva průmyslu a obchodu v rámci Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost poskytuje veřejná podpora v rámci režimu de minimis. Nájemce potvrzuje, že splňuje kritéria pro příjemce veřejné podpory de minimis, viz v Příloha č. 1 – Čestné prohlášení objednatel. Pronajímatel zaznamená do centrálního registru podpor malého rozsahu (Registr de minimis) ke dni uzavření smlouvy výši předpokládané veřejné podpory **44 634,- Kč** s tím, že po ukončení nájmu bude výše této podpory aktualizována dle nájemného v součtu uhrazeného k 31. 12. 2025.

5. Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel je povinen zajistit podmínky pro řádný a nerušený výkon práva nájmu po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.2. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli potřebu oprav i běžné údržby, které má pronajímatel provést, a umožnit pronajímateli provedení těchto i jiných nezbytných oprav.
- 5.3. Nájemce není oprávněn bez výslovného a písemného souhlasu pronajímatele provádět v prostorech jakékoliv stavební nebo jiné úpravy či změny.
- 5.4. Nájemce není oprávněn přenechat prostory do podnájmu, a to ani bezúplatně.
- 5.5. Instalace elektronického zabezpečení prostor v zařízení a technologií v nich umístěných je nájemce předem projednat s pronajímatelem tak, aby zabezpečení bylo koordinováno s jiným zabezpečením v budově, a zamezilo se tak jeho možnému rušení.
- 5.6. Nájemce se zavazuje neprovozovat v prostorech činnost, která by narušovala dobré mravy, nebo obtěžovala pronajímatele či jeho okolí nad míru obvyklou.

6. Ukončení nájmu

- 6.1. Pronajímatel a nájemce mohou vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodů uvedených v této smlouvě,

nebo ze zákonných důvodů, a to s dvouměsíční výpovědní lhůtou.

6.2. Při skončení nájmu, nejpozději v den skončení nájmu, pokud se strany výslovně nedohodnou jinak, je nájemce povinen předat pronajímateli prostory ve stavu, ve kterém je od pronajímatele převzal ke dni vzniku nájmu, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn nechat prostory vyklidit na náklady nájemce.

6.3. V případě prodloužení s předáním prostor pronajímateli při skončení nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli

6.3.a. smluvní pokutu ve výši 1/10 z celkové částky odpovídající součtu měsíčního nájemného a úhrady za služby, a to za každý den prodloužení,

6.3.b. náklady spojené s vystěhováním a uskladněním věcí nájemce z prostor.

7. Závěrečná ustanovení

7.1. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu a považuje jej za zcela vyhovující a odpovídající podmínkám této smlouvy.

7.2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat jen na základě písemných dodatků k této smlouvě.

7.3. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

7.4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv, uveřejnění zajistí pronajímatel.

7.5. Smluvní strany tímto prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že ji uzavírají podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

7.6. Přílohou této smlouvy je plán prostor.

Dne 19. 12. 2024

Dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.

.....
STAR Research & Innovation Cluster, z. ú.

RNDr. Michael Prouza, Ph.D., ředitel

Ing. Jana de Merlier, ředitelka

Fyzikální ústav AV ČR
veřejná výzkumná instituce
Na Slovance 1999/2, 182 00 Praha 8
IČO: 68378271 DIČ: CZ68378271
-1-