

SM 9090005

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB

### Smluvní strany

#### 1.1 Výzkumný a zkušební letecký ústav, a.s.

sídlo: Beranových 130, 199 05 Praha Letňany

za niž jedná: Ing. Josef Kašpar, výkonný ředitel

IČ: 00010669 DIČ: CZ00010669

Zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze odd. B vl. 446

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen pronajímateř)

a

#### 1.2 Asociace leteckých výrobců, zájmové sdružení právnických osob

Sídlo: Praha 18, Beranových 130

za niž jedná: Ing. Milan Holl, CSc. prezident Asociace

IČ: 65991303 DIČ: CZ65990303 neplátce DPH

(dále jen nájemce)

uzavřeli v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků a zákona č. 116/1990, Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších změn a doplňků tuto nájemní smlouvu na pronájem nebytových prostor a za služby spojené s užíváním pronajatých prostor.

### Část I - Obecná část

#### Článek 1 – Úvodní ustanovení

1.1 Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) a upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

1.2 Pronajímateř prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti v průmyslovém areálu pronajímatele na adrese Beranových 130, Praha 9 - Letňany, v nichž se nachází pronajímané nebytové prostory. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu [REDACTED]

1.3 Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu podle a v souladu s ustanoveními této nájemní smlouvy. Přesný účel smlouvy je stanoven v části II. smlouvy.

- 1.4 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.
- 1.5 Pronajímatel uzavírá nájmy na dobu [REDAKCE]
- 1.6 Nájem [REDAKCE] může vypovědět kterákoliv smluvní strana ve lhůtě [REDAKCE] měsíců, pokud v části II. smlouvy není upraveno jinak. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi jednou stranou straně druhé.
- 1.7 Cena nájmu byla stanovena dohodou podle zákona č. 526/90 Sb., o cenách, ve znění pozdějších změn a dodatků a [REDAKCE].
- 1.8 Celková cena nájmu [REDAKCE] [REDAKCE] bude nájemcem placena na účet pronajímatele uvedený v čl. 1 bod 1.1 této smlouvy v pravidelných stejných měsíčních platbách na základě faktury vystavené pronajímatcem 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 zaplaceno v daném měsíci. V pochybnostech se má zato, že byla faktura doručena 3. dne po odeslání a nájemce je povinen si v případě neobdržení faktury vyžádat její opis. Cenu nájmu je možné zaplatit v pokladních hodinách v hlavní pokladně společnosti. Daň z přidané hodnoty je účtována ve výši sazeb odpovídajících platnému právnímu předpisu, pokud dále není uvedeno jinak.
- 1.9 [REDAKCE]
- 1.10 Pro případ prodloužení nájmu s placením nájemného sjednávají účastníci úrok z prodloužení [REDAKCE] z dlužné částky za každý den prodloužení.
- 1.11 Spolu s nájmem nebytových prostorů poskytuje pronajímatel samostatně zpoplatněné služby a další plnění související s nájmem jako je odvoz směsného (komunálního) a tříděného odpadu, užívání a údržba komunikací, užívání interní telefonní sítě a počítačové sítě, ostraha, telefonní ústředna a služby poskytované jejím prostřednictvím a další jak jsou dále uvedeny konkrétně částí II. smlouvy [REDAKCE]. Požární služba pronajímatele zajišťuje pravidelnou obhlídku prostorů, technické služby zajišťují údržbu přístupových komunikací, technických systémů, odvoz směsného (komunálního) odpadu a servisní služby. Cena jednotlivých služeb poskytovaných pronajímatelem je stanovena paušálním poplatkem a je [REDAKCE]. Služby poskytované pronajímatelem jsou splatné společně s nájemným v pravidelných měsíčních platbách na základě faktur vystavených pronajímatelem.

- 1.12** Do areálu je možno vjíždět osobním vozidlem za úplatu stanovenou v části II. smlouvy a užívat parkovací stání na vyhrazeném místě. S ohledem na nosnost účelové komunikace smí být zásobování prováděno pouze vozidly do nosnosti 7 t. pokud v části II. není uvedeno.
- 1.13** Pronajímatel dále zprostředkovává další plnění uskutečňovaná dodavatelsky jinými subjekty – dodávky elektrické energie, tepla, vodné, odvod odpadních a srážkových vod, telefony a jiné, a tyto jsou nájemci přefakturovány dle cen dodavatele a ve lhůtách odpovídajících platným právním předpisům.
- 1.14** Úhrada elektrické energie je účtována dle možnosti podle skutečné spotřeby, poměrným způsobem nebo paušálním poplatkem a to dle konkrétních údajů uvedených v části II. smlouvy.
- 1.15** Cena vodného a stočného je stanovena v poměrné výši dle skutečné spotřeby v závislosti na počtu pracovníků, charakteru prováděné činnosti a instalovaných spotřebičích, pokud v části II. není uvedeno jinak.
- 1.16** Cena srážkových vod je stanovena poměrně propočtem dle užívané plochy a koeficientu propustnosti, pokud v části II. není uvedeno jinak.
- 1.17** Cena za dodávku tepla je stanovena s ohledem na velikost vytápěných prostor v přepočtu na 1 m<sup>2</sup>, pokud v části II. není uvedeno jinak.
- 1.18** Cena za pronájem telefonních linek a hovorné je účtována pronajímatelem měsíčně dle údajů automatické telefonní ústředny a cen dodavatele, pokud v části II. není uvedeno jinak.
- 1.19** Vyúčtování je pak prováděno následujícím způsobem:
- 1.19.1.** [REDACTED]
- 1.19.2** [REDACTED]
- 1.19.3** [REDACTED]
- 1.20** K cenám jednotlivých služeb a plnění bude připočítána sazba daně z přidané hodnoty, která odpovídá sazbám platným dle právního předpisu.
- 1.21** V případě změny cen u plnění poskytovaných dodavatelem budou změny cen nájemci oznámeny nejpozději společně s prvním vyúčtováním.

## Článek 2 - Práva a povinnosti pronajímatele

- 2.1 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.
- 2.2 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájmu.
- 2.3 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.
- 2.4 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. ● tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit.

## Článek 3 - Práva a povinnosti nájemce

- 3.1. 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.
- 3.2. Nájemce je povinen hradit nájemné sjednané v této smlouvě a jejich 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 jejich přílohách.
- 3.3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajátý nebytový prostor dále pronajímat.
- 3.4. 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. 258/95 Sb.
- 3.5. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné obdobné události.
- 3.6. Stavební a jiné úpravy prostor překračující rámec běžné údržby a oprav, je nájemce oprávněn provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 3.7. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat předepsané organizační normy pronajímatele Pokyny pro nájemníky. Pohyb osob a vozidel v areálu, předpisy týkající se bezpečnosti práce, nakládání s odpady, ochrany životního prostředí a zabezpečení rychlého přístupu do všech prostor. 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.

- 3.8. 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.
- 3.9. Nájemce je povinen na požádání (v přiměřených lhůtách) umožnit oprávněným osobám pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly stavu objektu.
- 3.10. Nájemce byl upozorněn na to, že budova není pojištěna, aby si ve vlastním zájmu pojistil své vnitřní zařízení objektu na vlastní náklady.
- 3.11. Zaměstnancům nájemce je umožněno využívat služeb jídelny soukromého nájemce.
- 3.12. 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.
- 3.13. 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.
- 3.14. Nájemce nese veškeré náklady spojené s provozem předmětu nájmu (například energie, odvoz průmyslového nebo nebezpečného odpadu, revize zařízení atd.).
- 3.15. Nájemce je povinen pečovat o svěřené prostředky s péčí řádného hospodáře a udržovat předmět nájmu ve stavu v jakém mu byl předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

#### **Článek 4 - Skončení nájemního vztahu, odstoupení od smlouvy**

- 4.1 Nájemní vztah ██████████ skončí uplynutím výpovědní doby nebo dohodou stran, případně odstoupením od smlouvy dle sjednaných ustanovení. Nájemní vztah na dobu určitou skončí uplynutím sjednané doby, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 4.2 Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě závažného porušení této smlouvy a dále v případech specifikovaných v tomto bodě smlouvy a to:
  - 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.
- 4.3** Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě závažného porušení této smlouvy pronajímatelem a dále v případech specifikovaných v tomto bodě smlouvy a to:
- 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.
- 4.4** Odstoupení od smlouvy musí být provedeno vždy písemně a stanovena přiměřená lhůta pro předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.
- 4.5** Nájemní smlouvu lze ukončit kdykoli na základě dohody obou smluvních stran.

## **Článek 5 - Opravy a údržba**

- 5.1** Potřebu oprav nad rámec běžné údržby a drobných oprav u nebytových prostor (Část I bod 3.4. této smlouvy), je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a umožnit mu jejich provedení.
- 5.2** Rozsah prací mimo běžnou údržbu a drobné opravy bude dohodnut mezi nájemcem a pronajímatelem formou samostatných dodatků, které se stanou nedílnou součástí smlouvy.
- 5.3** Případná změna užívání musí být po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem povolena stavebním úřadem (jedná se zejména o požárně a hygienicky rizikové práce, skladování požárně nebezpečných a hygienicky rizikových materiálů apod.).
- 5.4** Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného předchozího souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav.
- 5.5** 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. Odchylka od tohoto ustanovení je možná pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.

## Článek 6 - Předání a převzetí předmětu nájmu

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 smlouvenému 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.

## Část II – Konkrétní ujednání

### Článek 1 – Předmět nájmu

1.1

[REDAKCE]

1.2

Cena nájmu je [REDAKCE]  
[REDAKCE]  
[REDAKCE]  
[REDAKCE]

### 1.3 Článek 2 – Účel nájmu

Předmět nájmu bude využíván výlučně k následujícím činnostem:

- kancelář zájmového sdružení

### Článek 3 – Sjednané služby a plnění

3.1. Jsou s ohledem na malý rozsah účtovány souhrnně paušální částkou a zahrnují tyto služby: ostraha, dovoz, vydání, vypravení a odvoz poštovních zásilek s výjimkou ceny poštovního, úklid a údržba komunikací, úklid kanceláře, odvoz směsného odpadu). Cena je stanovena ve výši [REDAKCE] ročně.

3.2. Další plnění související s předmětem nájmu jsou účtovány paušální částkou a to:

[REDAKCE]

### Část III - Závěrečná ustanovení

#### Článek 1 - Prohlášení svobodné vůle

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost smlouvy potvrzují níže svými podpisy.

#### Článek 2 - Ostatní ustanovení

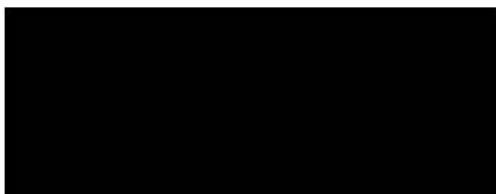
- 2.1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou obou stran.
- 2.2. V ostatních zde neuvedených bodech se vztahy řídí občanským zákoníkem č. 40/64 Sb., v platném znění a zákonem o pronájmu nebytových prostor č. 116/90 Sb., v platném znění.
- 2.3. Ve věcech technických jednají za pronajímatele pověřeni pracovníci útvaru Technická správa (útvár [redacted]).
- 2.4. Ve věcech smluvních a organizačních jedná za pronajímatele právník společnosti (útvár [redacted]).
- 2.5. [redacted]
- 2.6. Tato smlouva byla vyhotovena ve 2 výtiscích, z nichž 1 obdrží nájemce a 1 pronajímatel.
- 2.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran a s účinností od 1.1.2009. Tímto dnem končí dohodou předcházející nájemní smlouva č. 7/1100/2005 včetně 4 dodatků.

V Praze dne 14. 12. 2008

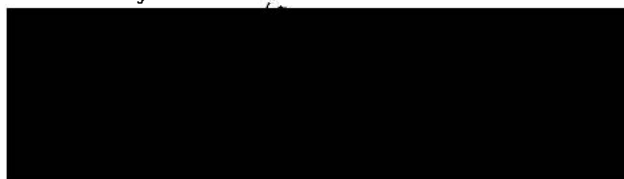
Za pronajímatele:



**Ing. Josef Kašpar**  
výkonný ředitel



Nájemce:



**Ing. Milan Holl, CSc.**  
prezident

