

Smlouva o nájmu

Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.

Se sídlem: Na Slovance 1999/2, 182 00 Praha 8
IČO: 68378271
Bankovní spojení: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]
Zastoupen: RNDr. Michaelem Prouzou, Ph.D., ředitelem
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

A1 Komplet, s.r.o.

Se sídlem: Na dlouhém lánu 36/16, 160 00 Praha 6
IČO: 48036382
DIČ: CZ48036382
Zastoupena: Ing. Liborem Sojkou, jednatelem
Telefon: [REDACTED]
e-mail: a1komplet@gmail.com
(dále jen „**nájemce**“)

I. Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti (dočasné stavby bez čísla popisného) „**Tesko C**“ umístěné na pozemcích parc. č. 4065/5 a 4064/26 (dle geometrického plánu č. 3990-23/2014 ze dne 16.5.2014 na parc. č. 4065/9) v katastrálním území Libeň, obec Praha, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. město Prahu.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve výše uvedené nemovitosti, s vlastním vchodem, rozdělené na dvě části dle využitelnosti:
 - a) prostory určené pro kanceláře, dílnu a expediční místnost o celkové rozloze 313,4 m²
a
 - b) prostory s charakterem hrubé stavby o celkové rozloze 109,3 m² pro uskladnění stavebního materiálu.(společně dále jen „**předmět nájmu**“)

Rozdělení předmětu nájmu je vyznačeno v příloze č. 1 – Plán nemovitosti, která je nedílnou součástí této smlouvy.



II. Účel nájmu

Nájemce je oprávněn užívat

1. prostory dle čl. I. odst. 2. písm. a) pro účely skladu, dílny a kanceláře a
2. prostory dle čl. I. odst. 2. písm. b) pro účely skladu stavebního materiálu.

III. Způsobilost k užívání

1. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází v budově mimořádně nevhodné, tzv. „dočasné stavbě“, bez plánovaných stavebních úprav, a prohlašuje, že si předmět nájmu i nemovitost, v níž se nachází, prohlédl, a potvrzuje, že v tomto stavu je předmět nájmu dostatečně způsobilý pro užívání dle této smlouvy.
2. Nájemce ujišťuje, že je s tímto stavem dle předchozího odst. srozuměn a nebude jej považovat za důvod k uplatnění nároků na opravy nebo úpravy ze strany pronajímatele.

IV. Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1. 7. 2025 do 31. 12. 2027.**

V. Předání a zpřístupnění předmětu nájmu

Spolu s předáním předmětu nájmu dne 1. 7. 2025 předá pronajímatel nájemci klíče od předmětu nájmu a od hlavního vchodu budovy, v níž se předmět nájmu nachází.

VI. Nájemné

1. Nájemné činí
 - za prostory dle čl. I. odst. 2. písm. a) **900,- Kč za m²/rok, tj. 23.505,- Kč za měsíc,**
 - za prostory dle čl. I. odst. 2. písm. b) **50,- Kč za m²/rok, tj. 455,- Kč za měsíc,**
 - **celkové měsíční nájemné činí 23.960,- Kč.**
2. Nájemné je osvobozeno od DPH.
3. Pronajímatel vystaví nájemci měsíční daňový doklad se splatností 14 dnů ode dne vystavení. Neobdrží-li nájemce daňový doklad do 15. dne měsíce, je nájemné splatné nejpozději poslední den tohoto měsíce na účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Daňový doklad k nájemnému společně s daňovým dokladem za služby dle čl. VII. pronajímatel odešle na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn každoročně navýšit nájemné o míru inflace, vyjádřenou průměrným ročním indexem spotřebitelských cen zveřejňovaným Českým statistickým úřadem, a to vždy od 1. ledna.

VII. Služby spojené s nájmem



1. Pronajímatel zajišťuje pro nájemce tyto služby:
 - a) dodávku elektřiny,
 - b) dodávku studené vody,
 - c) odvádění odpadních vod veřejnou kanalizací,
 - d) osvětlení společných prostor a
 - e) odvoz komunálního odpadu.
2. Dodávka vody je měřena centrálně, tj. individuální měřiče spotřeby nejsou instalovány a jejich instalace se ani v budoucnu nepředpokládá. Měření spotřeby elektřiny pronajatého prostoru je instalováno.
3. Pronajímatel vyúčtuje služby spojené s nájmem měsíčně na základě daňových dokladů od dodavatelů a v souladu s pravidly uvedenými v příloze č. 2 – *Metodika rozúčtování ceny*. Po provedení vyúčtování vystaví daňový doklad se splatností 14 dnů, který zašle nájemci společně s daňovým dokladem za nájemné za aktuální měsíc.

VIII. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze pro účely sjednané touto smlouvou.
2. Nájemce nesmí omezovat další nájemce nemovitosti hlukem, kouřem, prachem apod.
3. Nájemce je povinen dodržovat vnitřní řád a pokyny pronajímatele týkající se pořádku v nemovitosti a užívání společných prostor
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
5. S ohledem na technická specifika dočasné stavby je nájemce povinen dbát ve zvýšené míře na dodržování bezpečnostních předpisů, zejména v oblasti požární ochrany.
6. Stavební úpravy předmětu nájmu může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to vždy v souladu se stavebními předpisy a na vlastní náklad.

IX. Provedení stavebních úprav

Nájemce se zavazuje do 1 měsíce od začátku nájmu provést na vlastní náklady celkovou rekonstrukci elektrorozvodů prostor dle čl. I. odst. 2. písm. a), včetně rozvaděče a s povinností zajistit revizní zprávu. Pronajímatel s provedením těchto stavebních úprav souhlasí.

X. Výkon správy

1. Správu nemovitosti zajišťuje technicko-provozní oddělení pronajímatele (dále jen „**správce**“).
2. Kontaktní údaje správce pro vyřizování požadavků nájemce jsou:



- tel.: [REDACTED], e-mail: [REDACTED]
- tel.: [REDACTED], e-mail: [REDACTED]

XI. Přístup pronajímatele do předmětu nájmu

1. Nájemce umožní pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly nebo provedení opravy.
2. Kontrola se provádí v odůvodněných případech, zejména při potřebě ověřit stav nemovitosti nebo předmětu nájmu.
3. V případě havárie nebo nutnosti bezodkladné opravy nájemce výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel může vstoupit do prostor, které jsou předmětem nájmu, i v době jeho nepřítomnosti.

XII. Prodlení nájemce s peněžitým plněním

Je-li nájemce v prodlení s peněžitým plněním dle této smlouvy přesahujícím 5 kalendářních dnů, je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši trojnásobku zákonné sazby.

XIII. Předčasné skončení nájmu

1. Před uplynutím ujednané doby nájmu může nájemce vypovědět nájem, porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
2. Před uplynutím ujednané doby nájmu může pronajímatel vypovědět nájem
 - a) má-li být nemovitost, v níž se předmět nájmu nachází, na základě vydaného správního rozhodnutí odstraněna,
 - b) má-li být nemovitost, v níž se předmět nájmu nachází, změněna tak, že změna brání dalšímu užívání předmětu nájmu, případně zhorší-li se výrazně její technický stav,
 - c) porušuje-li nájemce své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že
 - je po dobu delší než 14 dnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s nájmem,
 - neumožní pronajímateli provést nezbytnou kontrolní prohlídku nebo opravu,
 - nedodržuje bezpečnostní předpisy,
 - hrubě porušuje vnitřní řád a pokyny pronajímatele týkající se pořádku v nemovitosti a užívání společných prostor,
 - ohrožuje dobrou pověst pronajímatele.
3. Výpovědní doba je měsíční a začíná běžet dnem doručení výpovědi vypovídané smluvní straně.
4. Porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí nebo je schopna způsobit značnou újmu druhé smluvní straně, má dotčená smluvní strana právo ukončit nájem bez výpovědní doby.



XIV. Vyklizení předmětu nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory a nejpozději k poslednímu dni nájmu je zpřístupnit pronajímateli.
2. Neučiní-li tak, bere nájemce na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel je oprávněn zajistit vyklizení prostor na náklady nájemce a movité věci nájemce uskladnit po přiměřenou dobu a na odpovědnost nájemce.

XV. Prodloužení nájmu

1. Smluvní strany mohou tuto smlouvu prodloužit písemným dodatkem.
2. Smluvní strany vylučují použití ust. § 2285 v návaznosti na ust. § 2311 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

XVI. Závěrečná ustanovení

1. Přílohami této smlouvy jsou:
Příloha č. 1 – Plán nemovitosti,
Příloha č. 2 – Metodika rozúčtování ceny.
2. Právní poměry smluvních stran neuvedené v této smlouvě se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

V Praze dne 25. 6. 2025

V Praze dne 1. 7. 2025

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce