

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Výzkumný ústav pro krajinu , v. v. i.

se sídlem: Květnové náměstí 391, Průhonice, PSČ 252 43

zastoupená: Ing. Libor Hort, ředitel

IČ: 00027073

DIČ: CZ00027073

Bankovní spojení: č. ú. 685425/0300

Zapsaná: v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR

(dále jako **pronajímatel**)

a

H & Q project s.r.o.

se sídlem: České mládeže 1096, Liberec 460 06

zastoupená : xxxxxxxxxxxx

IČ: 07524196

(dále jako **nájemce**)

Článek I. – Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu je nebytový prostor – budova bez č.p./č.e. na ulici Dobřejevická v Průhonících, stojící na pozemku parc. č. 732 o výměře 175 m² a části pozemků parc. č. 733 a 731/1 určené pro vstup a vjezd.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením a povahou, a to způsobem, který nezpůsobuje jeho poškození či nepřiměřené opotřebení.
3. V předmětu nájmu je zakázáno skladování a manipulace s výbušninami, hořlavinami, jedy, drogami a jinými nebezpečnými látkami ohrožujícími životní prostředí.
4. Nájemce potvrzuje, že je mu stav pronajatých prostor znám a zavazuje se dodržovat všechny technické normy a právní předpisy související s užíváním.
5. Nájemce je oprávněn předmět nájmu přenechat do podnájmu, je však odpovědný za dodržování podmínek této smlouvy.

Článek II. – Nájemné

1. Výše nájemného je stanoveno na 34.000,- Kč měsíčně a bude splatné na základě vystavené faktury se splatností 14 dní. Cena je uvedena bez DPH.
2. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně upravit výši nájemného dle míry inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem.

Článek III. – Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou 5 let od 1.9.2025 do 31.8.2030.
2. Prodloužení nájemního vztahu je možné na základě písemné dohody obou smluvních stran.

Článek IV. – Služby

1. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na plnění poskytovaná pronajímatelem nájemci v souvislosti s užíváním pronajatých prostor (dále jen služby), a to vytápění, dodávky elektrické energie, vody, zajištění odvodu odpadních vod, odvozu a likvidace tuhého domovního odpadu.
2. Pronajímatel poskytne nájemci elektrickou energii, vodu a teplo, vše přes podružná měřidla. Úhrada za tyto energie bude účtována pronajímatelem a hrazena nájemcem na základě skutečné spotřeby. Čtvrtletní platby za tyto služby jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele na základě daňového dokladu - faktury vystavené pronajímatelem, a to vždy do 15. dne prvního měsíce následujícího čtvrtletí.
3. Telekomunikační služby si zajistí nájemce na své náklady, v případě potřeby internetu přes tzv. pevnou linku nájemce oznámí tento záměr pronajímateli, ten poskytne veškerou součinnost pro zdárné připojení.
4. Odvoz a likvidaci provozních odpadů je povinen nájemce zajišťovat na vlastní náklady dle příslušných zákonů a předpisů.

Článek V. – Stavební úpravy

1. Nájemce může provádět stavební úpravy jen na základě písemného souhlasu pronajímatele.
2. Návrh úprav bude doložen zjednodušenou dokumentací.

Článek VI. – Provozní podmínky a údržba

1. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a drobnými opravami, a to náklady na malování, opravy zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel a také náklady na opravy poškození předmětu nájmu, které sám způsobil.
2. Při převzetí předmětu nájmu složí kauci ve výši jednoho měsíčního nájmu k zajištění nájmného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem (např. na krytí škod, které by eventuelně způsobil nájemce nebo osoby, jimž nájemce umožnil vstup do předmětu nájmu, na úhradu smluvních pokut, poplatků z prodlení apod.). Tato kauce bude vrácena zpět nájemci nejpozději do dvaceti pracovních dnů po zániku nájmu a po obdržení všech dokladů o provedených platbách a po převzetí předmětu nájmu pronajímatelem zpět od nájemce, o čemž bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.
3. Pronajímatel má právo na vstup do prostor za účelem kontroly, odečtů, oprav apod.
4. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek v předmětu nájmu a na odpovědnost za škody způsobené svou činností v předmětu nájmu a takovýto pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání tohoto nájmního vztahu. Nájemce na vyžádání pronajímatele je povinen splnění této povinnosti prokázat.

Článek VII. – Označení a BOZP

1. Označení prostor reklamou je možné po souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce odpovídá za BOZP, požární ochranu a hygienu v prostorách.

Článek VIII. – Sankce

1. Za prodlení s úhradou nájemného nebo služeb může být účtována smluvní pokuta ve výši 0,5 % z dlužné částky denně.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu včas a řádně vyklizený, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení.

Článek IX. – Ukončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím sjednané doby nájmu a je možno jej ukončit dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí z důvodů v této smlouvě sjednaných.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu ukončit výpovědí z následujících důvodů:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - b) nájemce bude o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo smluvní pokuty nebo úroků z prodlení.

Z uvedených důvodů je pronajímatel oprávněn ukončit tuto smlouvu výpovědí s tím, že tato smlouva končí uplynutím tříměsíční výpovědní doby, která začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi nájemci.

3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu ukončit výpovědí i bez udání důvodu s tím, že tato smlouva končí uplynutím tříměsíční výpovědní doby, která začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi pronajímateli.
4. Výpověď' kterékoli ze smluvních stran se podle této smlouvy považuje za doručenou dnem, kdy jí druhá smluvní strana převezme od poštovního či jiného doručovatele. Pokud si adresát nevyzvedne zásilku, považuje se 10. den od předání zásilky k poštovní přepravě za den doručení.
5. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli předmět nájmu řádně vyklizený. Nájemce vrátí předmět nájmu pronajímateli ve stavu obvyklého opotřebení se všemi stavebními součástmi. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Článek X. – Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany pořídí při předání předmětu nájmu do užívání nájemci předávací klíčů. bude obsahovat čísla a stavy měřidel energií, soupis a stav vybavení předmětu nájmu a potvrzení o předání klíčů.
2. Ustanovení neupravená touto smlouvou se řídí obecně platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo rušit pouze písemnou formou.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nich každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení smlouvy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, kdy rozhodující je datum podpisu pozdějšího.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
7. Smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel prostřednictvím datové schránky, a to včetně povinných metadat, zejména identifikace smluvních stran, vymezení předmětu smlouvy, data uzavření smlouvy a ceny nebo hodnoty předmětu smlouvy.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, je projevem jejich pravé a svobodné vůle, prosté omylu, a je uzavírána nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Průhonicích dne 20.8.2025

Pronajímatel

Nájemce