

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB

Číslo smlouvy: SM 9130012 [REDACTED]

## 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  
jednatel: Ing. Josef Kašpar, předseda představenstva  
Ing. Viktor Kučera, místopředseda představenstva  
bankovní spojení: [REDACTED]  
(dále jen „pronajímatel“)

a

### SERENUM, a.s.

se sídlem: Praha, Letňany, Beranových 130, PSČ 199 00  
identifikační číslo: 01438875  
daňové identifikační číslo: není plátce DPH  
zapsaná v obchodním rejstříku: vedeném Městským soudem v Praze, odd. B.,  
vložka 18932  
jednatel: Zbyněk Šedivý, předseda představenstva  
Ing. Martin Holl Ph.D., člen představenstva  
bankovní spojení: [REDACTED]  
(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 [REDACTED]  
[REDACTED] 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 prostory k následujícím činnostem souvisejícím s předmětem podnikání nájemce:

- Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení.
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

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 dobu [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 [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 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 [REDAKCE]

ustanovení

### **Článek 6 – Služby poskytované pronajímatelem**

6.1 Spoju s nájmem nebytových prostor poskytuje pronajímatel nájemci samostatně zpoplatněné služby. 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 nájemným 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, úklid, telefony 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 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

faktury

7.3 V rámci úklidu poskytuje pronajímatel nájemci jedenkrát za dnů (mimo státních svátků) úklid zahrnující stírání prachu, vytírání v pronajatých prostorech a vynesení odpadků. Účtování se provádí měsíčně za poplatek

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

7.9 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 pronajátý 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 [redacted] – 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 neurčitou lze skončit výpovědí, dohodou, případně odstoupením od smlouvy dle sjednaných ustanovení.
- 11.2 Nájem [REDAKCE] může vypovědět kterákoliv smluvní strana ve lhůtě 3 měsíců. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi jednou stranou straně druhé.
- 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 [ ] 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. Odchylka 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 [ ] 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 jednájí za pronajímatele pověřeni pracovníci útvaru Vědeckotechnický park [REDAKCE]
- 13.7 [REDAKCE]
- 13.8 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 originálních výtiscích, z nichž 1 obdrží nájemce a 1 pronajímatel.
- 13.9 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran a s účinností od 01.03.2013.

V Praze dne [REDAKCE]  
Za pronajímatele:

[REDAKCE]  
.....  
**Ing. Josef Kašpar**  
předseda představenstva

[REDAKCE]  
.....  
**Ing. Viktor Kučera**  
místopředseda představenstva

20-03-2013  
V Praze dne .....  
Za nájemce:

[REDAKCE]  
.....  
**Zbyněk Šedivý**  
předseda představenstva

[REDAKCE]  
.....  
**Ing. Martin Holl Ph.D**  
člen představenstva