

# Nájemní smlouva

uzavřená dle § 2201 a násl. z. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

## I. Smluvní strany

### **Ústav organické chemie a biochemie AV ČR, v. v. i.**

se sídlem: Flemingovo nám. 2, 160 00 Praha 6

IČ: 61388963

DIČ: CZ61388963

zastoupený: RNDr. PhDr. Zdeňkem Hostomským, CSc., ředitelem  
(jako pronajímatel)

a

### **i&i Prague, s.r.o.**

se sídlem: Flemingovo nám. 2, 160 00 Praha 6

IČ: 06058485

DIČ: CZ 06058485

zastoupený: RNDr. Ing. Jaromírem Zahradkou, Ph.D., jednatelem  
(jako nájemce)

se dohodly takto:

## II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 542, na pozemku parc. č. 638/1, obojí zapsané na LV č. 8154, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Dejvice (dále „Nemovitost“). Nemovitost je umístěna na adrese Praha 6, Flemingovo náměstí 2.
2. Nájemce je společností s ručením omezeným stoprocentně vlastněnou společností IOCB TTO s.r.o., která je stoprocentně vlastněna pronajímatelem.

## III. Předmět a účel smlouvy

1. Předmětem smlouvy je užívání nebytových prostor umístěných v Nemovitosti, a to ve střední části hlavní budovy „A“ v areálu Ústavu organické chemie a biochemie AV ČR, Flemingovo náměstí 2, 160 00 Praha 6, a užívání vybavení těchto prostor.
2. Nájemce pronajímá prostory pro komerční účely, předmětem činnosti nájemce je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Účelem společnosti je zajištění využitelnosti duševního vlastnictví jediného společníka v oblasti výzkumu, vývoje a jeho využití k obchodním a průmyslovým účelům. Nájemce bude v pronajatých prostorech provádět pouze administrativní úkony.
3. Specifikace prostor: místnost č. A.4.27a, kancelář o celkové rozloze 28,14 m<sup>2</sup>, z toho bude nájemce užívat 100,0 % plochy.

**Celková pronajímaná plocha je 28,14 m<sup>2</sup>.**

Umístění místnosti je vyznačeno v plánu, který je nedílnou součástí smlouvy a tvoří přílohu č. 1. Soupis vybavení, které bude užíváno nájemcem spolu s prostory

dle této smlouvy, je uveden v příloze č. 2 k této smlouvě. Zaměstnanci nájemce budou dále přiměřeně využívat společné prostory, tj. sociální zařízení a chodby. Ostatní společné prostory zaměstnanci nájemce využívat nebudou.

4. Nájemce je oprávněn užívat předmětné prostory pouze v souladu s jejich stavebním určením a jeho předmětem činnosti.

#### IV.

##### Doba užívání

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. prosince 2017 do 31. prosince 2018 (13 měsíců) s tím, že nebude-li pronajímatel dané prostory potřebovat pro svou činnost, je možno dobu užívání prodloužit písemným dodatkem, nebo novou smlouvou.
2. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že uživatel hrubě poruší povinnosti vyplývající z této smlouvy. Za hrubé porušení se považuje, jestliže nájemce nebo osoby s ním spolupracující i přes písemné upozornění porušují pořádek a bezpečnostní či požární předpisy pro užívané prostory. V tomto případě končí smluvní vztah uplynutím 14 dnů od doručení oznámení o odstoupení.
3. Smlouvu lze ukončit také písemnou dohodou účastníků smlouvy.

#### V.

##### Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory v Nemovitosti uvedené v čl. III. této smlouvy (blíže specifikované v příloze č. 1 této smlouvy) a vybavení prostor specifikované v příloze č. 2 této smlouvy za dohodnuté nájemné, které, pokud jde o prostory, činí **400,00 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**, viz přehled v tabulce níže. Nájemné za prostory je dle § 56 odst. 4 zákona o dani z přidané hodnoty od daně osvobozeno.
2. Celková výše nájemného od 1. 12. 2017 do 31. 12. 2017

	Kč / 1 měsíc bez DPH	DPH (%)	Kč / 1 měsíc s DPH
<b>Nájemné za plochu</b>	11 256,-	0 %	11 256,-
<b>Nájemné za vybavení</b>	2 487,-	21 %	3 009,27
<b>Celkem</b>			<b>14 265,27</b>

Celková výše nájemného od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

	Kč / 12 měsíců bez DPH	DPH (%)	Kč / 12 měsíců s DPH
<b>Nájemné za plochu</b>	135 072,-	0 %	135 072,-
<b>Nájemné za vybavení</b>	29 844,-	21 %	36 111,24
<b>Celkem</b>			<b>171 183,24</b>

1. Úhradu nájemného provede nájemce na účet pronajímatele vedený u ČSOB, č. 134197355/0300 na základě faktury vystavené vždy k datu 31. prosince se splatností 21 dní (tedy nájemné za období od 1.12.2017 do 31.12.2017 uhradí nájemce na základě faktury vystavené k 31.12.2017, nájemné za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 uhradí nájemce na základě faktury vystavené k 31.12.2018).
2. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 31. prosince příslušného roku.

## VI.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou nebytové prostory a vybavení ve stavu, v jakém se nacházejí.
2. Pronajímatel je povinen po dobu užívání prostor udržovat Nemovitost včetně zabudovaných instalací a energetických systémů ve stavu, který nebude bránit užívání prostor dle sjednaného účelu.
3. Pronajímatel je povinen zajistit po celou dobu užívání nerušené užívání nebytových prostor a odpovídá za škody, které uživateli vzniknou v důsledku porušení této povinnosti. Pronajímatel však neodpovídá za závady, které sám nezpůsobil, které nemají příčinu v Nemovitosti, nebo nebylo v jeho silách je bez zbytečného odkladu odstranit. Pronajímatel prohlašuje, že objekt je pojištěn.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci po celou dobu užívání dodávku elektrické energie, vytápění užívaných prostor, dodávku teplé a studené vody, připojení na kanalizaci a odvoz komunálního odpadu.
5. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci po celou dobu užívání realizaci externích služeb v rozsahu, který si uživatel na svoje náklady sám zajistí s příslušnými dodavateli služeb, např. telefony, internet, úklid apod., tj. služby mimo ty, uvedené v bodě 4. Čl. VI. této smlouvy, které zajišťuje pronajímatel.
6. Pronajímatel je oprávněn provádět v prostorách stavební a jiné rekonstrukční práce pouze po dohodě s nájemcem, a to tak, aby byl minimalizován zásah do činnosti nájemce. Nájemce je povinen takový zásah do svých práv z této smlouvy vyplývajících strpět, vyžadují-li to technické, ekonomické, organizační nebo jiné závažné důvody na straně pronajímatele.

## VII.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět užívání k užívání třetí osobě. Nájemce není oprávněn nájem převést na jiného.
2. Nájemce je oprávněn provést na své náklady stavební, technologické a jiné změny vč. umístění přístrojů, popřípadě změny a doplňky výbavy a opravy, které považuje v rámci své činnosti za nezbytné, nevyžadují-li tyto změny žádné zásahy do statiky Nemovitosti, nedotýkají se žádného vedení a zachovávají charakter předmětu užívání a Nemovitosti, zejména její vnější podobu. Před provedením změn uvedených v tomto odstavci je uživatel povinen vyžádat si písemný souhlas pronajímatele, kterému musí být předloženy příslušné plány. Pronajímatel udělí svůj souhlas vždy, nevyplývají-li z požadovaných úprav žádná rizika. Souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu. Při skončení smluvního vztahu a vrácení předmětu užívání pronajímateli budou veškeré provedené úpravy vráceny nájemcem na jeho náklady do původního stavu, pokud se nedohodne jinak. Veškeré prováděné úpravy musí být v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy. Veškerá nebezpečí, rizika a náklady spojené s přípravou a provedením požadovaných změn a oprav nese nájemce. Nájemce je povinen obstarat veškerá vyžadovaná úřední povolení nezbytná pro realizaci požadovaných úprav. Po dokončení prací musí být pronajímateli předloženy revizní zprávy.
3. Úklid užívaných prostor zajišťuje nájemce na své náklady bez jakékoliv účasti pronajímatele.
4. Nájemce je povinen zajistit u svých zaměstnanců dodržování provozního řádu areálu, zejména zákazu kouření, zákazu požívání alkoholických nápojů a užívání omamných látek v areálu pronajímatele.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatých prostor pro kontrolu dodržování účelu smlouvy.
6. Při ukončení smluvního vztahu je nájemce povinen předat předmět užívání zásadně ke dni ukončení smluvního vztahu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím

k případným změnám odsouhlaseným poskytovatelem a obvyklému opotřebením. V případě, že nájemce nevyklidí předmět užívání do 14 dní od ukončení smluvního vztahu, je pronajímatel oprávněn předmět užívání vyklidit na náklady nájemce. Bude-li nucen vyklizení provádět pronajímatel, uhradí nájemce pronajímateli i veškeré náklady s tím spojené vč. skladovacích.

7. Nájemce je povinen dodržovat platná nařízení vztahující se k protipožární ochraně, ochraně životního prostředí a bezpečnosti práce. Případné škody a postihy související s nedodržením tohoto ustanovení jdou k tíži nájemce v plném rozsahu.

## VIII.

### Náklady na energie a služby spojené s užíváním a způsob jejich určení

1. Náklady na energie, vodné stočné a další služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou nájemci přefakturovány podle níže uvedených kritérií:
  - Elektrická energie: Kvalifikovaným odhadem na základě soupisu spotřebičů, doby jejich předpokládaného provozu a informativního měření. Cena za jednotku se určí jako průměrné náklady fakturované dodavatelem za příslušné období.
  - Teplota: V poměru užívaných ploch\*\*) k nákladům spojeným s vytápěním areálu.
  - Vodné a stočné: Podle Přílohy č. 12 k vyhlášce 428/2001 Sb., odstavec II. 10., 16m<sup>3</sup>/rok.
  - Ostraha: V poměru užívaných ploch\*\*) k nákladům na ostrahu.
  - Použití a úklid sociálních zařízení: V poměru přepočteného počtu pracovníků\*) k nákladům spojeným s úklidem a nákladům na hygienické potřeby.
  - Komunální odpady: V poměru přepočteného počtu pracovníků\*) k nákladům na odvoz komunálního odpadu.

\*) rozumí se poměr mezi přepočteným stavem pracovníků nájemce v budově pronajímatele a přepočteným stavem pracovníků pronajímatele v budově pronajímatele.

\*\*) pronajímaná plocha v poměru k celkové ploše areálu.

2. Úhradu nákladů za energie a služby provede nájemce na účet pronajímatele vedený u ČSOB, č. 134197355/0300 na základě faktury vystavené k datu 30. listopadu 2018 se splatností 21 dní.
3. Pronajímatel je povinen nájemci na základě jeho žádosti doložit náklady na energie a služby.

## IX.

### Ostatní ujednání

1. Vybavení užívaných prostor hasicími přístroji v počtu a složení odpovídajícím způsobu použití místností si zajišťuje a hradí nájemce.
2. Nájemce je původcem veškerého odpadu, který produkuje a je povinen s ním nakládat v souladu s platnými právními předpisy. Případné škody a postihy související s nedodržením tohoto ustanovení jdou k tíži nájemce v plném rozsahu.

## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly a s jejím obsahem souhlasí.
2. Smlouva je vyhotovena v dvou stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží jeden originál.
3. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků.
4. Přílohami smlouvy jsou plánek umístění pronajímaných nebytových prostor a soupis vybavení.

5. Tato smlouva upravuje práva a povinnosti účastníků smlouvy s účinností od 1. prosince 2017.

V Praze dne

Pronajímatel

Nájemce

.....  
Ústav organické chemie a biochemie  
AV ČR, v. v. i.

RNDr. PhDr. Zdeněk Hostomský, CSc.  
ředitel

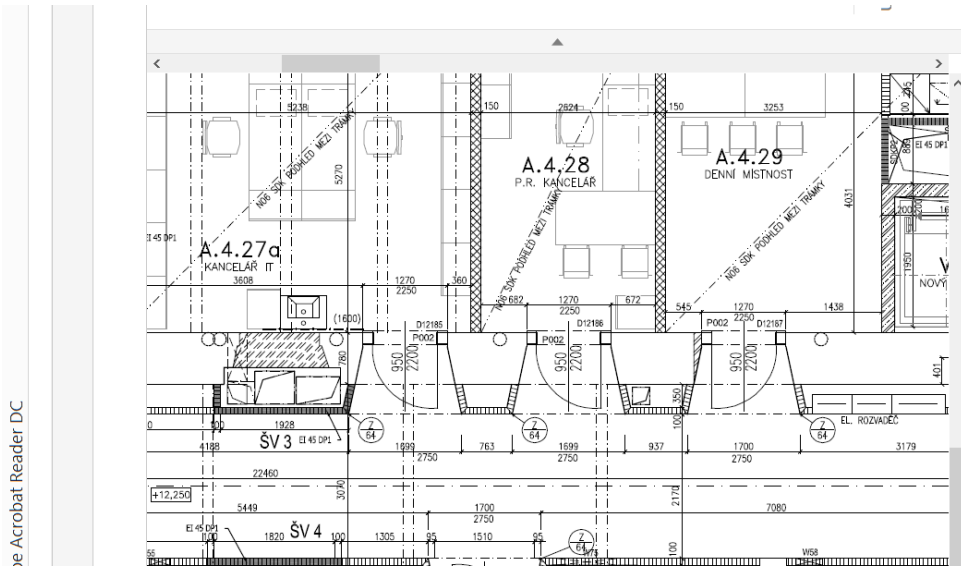
.....  
i&i Prague, s.r.o.  
RNDr. Ing. Jaromír Zahrádka, Ph.D.,  
jednatel

Přílohy:

Příloha č. 1 – Plánek pronajímaných prostor

Příloha č. 2 – Soupis vybavení

# Příloha č. 1 – Plánek pronajímáných prostor



Acrobat Reader DC

## Příloha č. 2 – Soupis vybavení

Ozna	Inv. číslo	Název	Pořiz. cena	Místnost
Nepr	25-120737-0000	kancelářská židle čalouněná	15 911,50	A 4.27a
Nepr	25-120738-0000	kancelářská židle čalouněná	15 911,50	A 4.27a
Nepr	25-120739-0000	kancelářská židle čalouněná	15 911,50	A 4.27a
Nepr	25-120740-0000	kancelářská židle čalouněná	15 911,50	A 4.27a
Nepr	25-120741-0000	pracovní stůl s kontejnerem se šuplíky 1600/800/750	27 890,50	A 4.27a
Nepr	25-120742-0000	pracovní stůl s kontejnerem se šuplíky 1600/800/750	27 890,50	A 4.27a
Nepr	25-120743-0000	pracovní stůl s kontejnerem se šuplíky 1600/800/750	27 890,50	A 4.27a
Nepr	25-120744-0000	pracovní stůl s kontejnerem se šuplíky 1600/800/750	27 890,50	A 4.27a
Nepr	25-120745-0000	skříň šatní, dvířka plná hladká otevíravá 500/600/2200	4 296,71	A 4.27a
Nepr	25-120747-0000	skříň nízká - otevřená 800/450/750	4 178,83	A 4.27a
Nepr	25-120748-0000	skříň nízká - otevřená 800/450/750	4 178,83	A 4.27a
Nepr	25-120749-0000	skříň, knihovna - střední část prosklená 800/450/2570 - nást	5 328,88	A 4.27a
Nepr	25-120750-0000	skříň, knihovna - střední část prosklená 800/450/2570 - nást	5 328,88	A 4.27a
Nepr	25-120751-0000	skříň, knihovna - střední část prosklená 800/450/2570 - zákl	12 434,06	A 4.27a
Nepr	25-120752-0000	skříň, knihovna - střední část prosklená 800/450/2570 - zákl	12 434,06	A 4.27a
Nepr	25-120753-0000	skříň, knihovna - otevřené střední police 800/450/2570 - nás	4 270,79	A 4.27a
Nepr	25-120754-0000	skříň, knihovna - otevřené střední police 800/450/2570 - nás	4 270,79	A 4.27a
Nepr	25-120755-0000	skříň, knihovna - otevřené střední police 800/450/2570 - nás	4 270,79	A 4.27a
Nepr	25-120756-0000	skříň, knihovna - otevřené střední police 800/450/2570 - zák	9 965,18	A 4.27a
Nepr	25-120757-0000	skříň, knihovna - otevřené střední police 800/450/2570 - zák	9 965,18	A 4.27a
Nepr	25-120758-0000	skříň, knihovna - otevřené střední police 800/450/2570 - zák	9 965,18	A 4.27a
Nepr	25-122305-0000	skříň nízká - uzavřená 800/450/750	5 388,83	A 4.27a
Nepr	25-122306-0000	skříň nízká - uzavřená 800/450/750	5 388,83	A 4.27a
Nepr	25-122307-0000	skříň nízká - uzavřená 800/450/750	5 388,83	A 4.27a
Nepr	25-122308-0000	skříň nízká - uzavřená 800/450/750	5 388,83	A 4.27a
Nepr	25-122309-0000	skříň nízká - uzavřená 800/450/750	5 388,83	A 4.27a
Nepr	25-122310-0000	skříň nízká - uzavřená 800/450/750	5 388,83	A 4.27a
	27		298 429,14	