

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

2017/166

(1) Ústav fyzikální chemie J. Heyrovského AV ČR, v. v. i.

Sídlo: Dolejškova 2155/3, 182 23 Praha 8 - Libeň
IČ: 613 88 955 DIČ: CZ61388955
Bank. spojení: [redacted]
Zápis v rejstříku: Rejstřík VVI vedený MŠMT, sp. zn. 17113/2006-34/ÚFCH JH
Zastoupený: prof. Martinem Hofem Dr. rer. nat. DSc., ředitelem,

na straně jedné jako **Pronajímatel** (dále jen „Pronajímatel“)

a

(2) Ing. Lukáš Svoboda

bytem: [redacted]
IČ: [redacted]
Bank. spojení: [redacted]

na straně druhé jako **Nájemce** (dále jen „Nájemce“)

(ve smlouvě společně dále jen jako „smluvní strany“)

se dohodly uzavřít tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel, prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti budovy č. p. 2155 na parcele p. č. 4064/7, zapsané na LV č. 2280, katastrální území 730891 Libeň, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Nemovitost je umístěna na adrese Dolejškova 2155/3, Praha 8 – Libeň.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat prostor sloužící podnikání, a to místnost č. 15 v 1.NP o rozloze 19,30 m² k dočasnému užívání nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozování podnikatelské činnosti v souladu s platným živnostenským oprávněním, jež tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že k jinému účelu, než uvedenému v předešlé větě, nebude předmět nájmu užívat ani připravovat, ledaže s tím vysloví pronajímatel předchozí souhlas.
4. Předmět nájmu je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky. Nájemce prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoli druhu, které by bránily a nebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv z této smlouvy.

II. Doba nájmu a výpověď

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu neurčitou od 1. 1. 2018.
2. Mezi smluvními stranami se ujednává, že v případě jakékoli výpovědi činí výpovědní lhůta 6 měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Po dobu trvání nájmu na dobu určitou lze nájem vypovědět pouze ze zákonných důvodů.



Smlouva

Evid. č.:

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

2017/166

3. Pronajímatel je oprávněn smlouvu kdykoliv vypovědět pokud Nájemce bude jednat v rozporu s touto smlouvou nebo obecnými ustanoveními „Občanského zákoníku“ č. 89/2012 Sb. v platném znění. Vypověď nájmu vždy vyžaduje písemnou formu
4. Tato smlouva může být dále ukončena:
 - 4.1. Dohodou smluvních stran.
 - 4.2. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět smlouvu z vážných důvodů, s tříměsíční výpovědní dobou, a to zejm. v případech, kdy:
 - a) Prostory předmětu nájmu mají být odstraněny či přestavovány tak, že to brání dalšímu užívání prostoru
 - b) Nájemce užívá prostory v rozporu s touto smlouvou
 - c) Nájemce poruší jakékoliv ustanovení této smlouvy či právních předpisů
5. Povinností Nájemce je v případě výpovědi uvést prostory do původního stavu, pokud nějakým způsobem zasáhl do předmětu nájmu, pokud Smlouva o stavebních úpravách nestanovila jinak.
6. Pronajímatel má právo na úhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
7. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení pak nejpozději do 7 dnů po doručení odstoupení, předá Nájemce Pronajímateli prostor nájmu řádně vyklizený. Nájemce je povinen předat prostory ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud takto neučiní a pokud není smluvními stranami ujednáno jinak, je Pronajímatel oprávněn přerušit dodávku všech poskytovaných energií, vyměnit zámky dveří, případně vyklidit majetek Nájemce do skladových prostor s tím, že Nájemce je povinen uhradit skladné ve výši 300,- Kč za každý den, kdy jeho majetek zůstane uskladněn, přičemž Pronajímatel nenese odpovědnost za škodu vzniklou v souvislosti s takto uskladněným majetkem Nájemce.
8. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

III. Nájemné a služby spojené s nájmem

1. Výše nájemného se stanoví dohodou, a to ve výši 14.640,- Kč za jeden rok (slovy čtrnácttisícšestsetčtyřicet korun českých).
2. Nájemné bude hrazeno nájemcem pronajímateli zpětně za čtvrtletí, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem, se splatností 15 dnů. Dílčí čtvrtletní platba nájemného činí 3.660,- Kč (slovy třítisícešestsetšedesát korun českých).
3. V nájemném jsou zahrnuty poplatky za odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, osvětlení, provoz a čištění komínů a provoz výtahu, telekomunikační služby.
4. Společně s nájemným je nájemce povinen roční úhradu za poskytnuté služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel. Těmito službami jsou dodávka teplé a studené vody, tepla, elektřiny.

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

2017/166

Dílčí poplatky za služby činí:

	Čtvrtletně (Kč bez DPH)	Ročně (Kč bez DPH)
a) spotřeba el. energie:	825,- Kč	3300,- Kč
b) spotřeba studené vody vč. stočného:	250,- Kč	1000,- Kč
c) spotřeba TUV + tepla:	600,- Kč	2400,- Kč
d) spotřeba plynu:	služba není poskytována	
CELKEM:	1675,- Kč	6700,- Kč

- K fakturovaným částkám bude připočtena daň z přidané hodnoty dle platných právních předpisů.
- Smluvní strany sjednávají inflační doložku, podle které je Pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši nájmu, a to každoročně podle roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok, vyhlášené Českým statistickým úřadem. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace po vyhlášení indexu Českým statistickým úřadem, a to počínaje dnem 1. března kalendářního roku, v němž byl index za uplynulý rok vyhlášen. Pronajímatel je oprávněn využít poprvé této možnosti úpravy nájmu ke dni 1. března 2017.

IV. Práva a povinnosti pronajímatele

- Pronajímatel je povinen:
 - přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu.
 - udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit v souladu s právními předpisy k tomu užívání, pro který byl pronajat
 - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
- Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
- Pronajímatel je oprávněn požadovat umožnění prohlídky či údržby předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a to vždy za přítomnosti oprávněného zástupce nájemce, pokud písemnou dohodou smluvních stran není stanoveno jinak.

V. Práva a povinnosti nájemce

- Nájemce je povinen:
 - jednat v souladu s právním řádem a nařízenými státních, správních či místních orgánů, vztahujícími se na nájemce anebo na užívání prostor sloužících podnikání a dále dodržovat ustanovení této smlouvy
 - užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
 - řádně a včas oznámit pronajímateli na e-mailovou adresu: podatelna@jh-inst.cas.cz, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel
 - hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
 - umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu
 - umožnit po oznámení pronajímatele provedení údržby věci či nezbytných oprav v předmětu nájmu, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

2017/166

mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytně zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

- g) dodržovat všechny platné právní předpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí. Zajišťování úkolů požární ochrany je blíže specifikováno v příloze č. 2 této smlouvy.
2. Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů.
3. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
4. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
5. Nájemce může zříditi třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení povinností nájemce způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zříditi třetí osobě jen na dobu nájmu věci. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VI. Informační systém veřejné správy - Registr smluv

1. Smluvní strany berou na vědomí a výslovně souhlasí s tím, aby smlouva jako celek, včetně všech příloh a údajů o smluvních stranách předmětu smlouvy, ceně a datu jejího uzavření, byla uveřejněna v souladu se zák. č. 340/2015 Sb. v informačním systému veřejné správy - Registru smluv (dále jen „registr smluv“).
2. Smluvní strany se dohodly:
 - a) že uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv zajistí Pronajímatel,
 - b) že pokud Nájemce nesouhlasí s uveřejněním smlouvy jako celku dle článku XI. bod. 1 této smlouvy, je povinen Pronajímateli zaslat na email: [REDACTED] kopii smlouvy vč. příloh s jednoznačným a viditelným označením (přeškrtnutím) těch ustanovení ve smlouvě či v přílohách, které mají být v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. vyloučeny ze zveřejnění. Všechny strany této kopie smlouvy a příloh musí být Nájemcem podepsány.

VII. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem 1. 1. 2018.



Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

Evid. č.:

2017/166

3. Tato smlouva může být měněna pouze na základě písemných vzestupně číslovaných dodatků. Za dodržení písemné formy se pro tento účel nepovažuje vzájemná výměna e-mailových nebo jiných elektronických zpráv.
4. Osobami oprávněnými jednat jménem smluvních stran v záležitostech týkajících se udržování předmětu nájmu jsou:
 - a) **za Pronajímatele:**
ve věcech administrativních: [redacted]
[redacted]
ve věcech technických: [redacted]
[redacted]
 - b) **za Nájemce:** Ing. Lukáš Svoboda, [redacted]
5. Tato smlouva se řídí platnou právní úpravou České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
7. Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly a že vyplývá z jejich výslovné, vážné a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní či za jinak nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
8. **Přílohy:**
Příloha č. 1 - Živnostenské oprávnění

V Praze dne 22.12.2017

V Praze dne 22. 12. 2017

Za Pronajímatele

Za Nájemce

[redacted]
[redacted]
.....
Ústav fyzikální chemie J. Heyrovského AV ČR, v. v. i.
prof. Martin Hof Dr. rer. nat. DSc.,
ředitel

[redacted]
[redacted]
.....
Ing. Lukáš Svoboda



Smlouva

Evid. č.:

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

2017/166

příloha č. 1 – Živnostenský list

Údaje z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 18.12.2017 10:48:51

Subjekt

Jméno a příjmení: Lukáš SVOBODA

Datum narození: [REDACTED]

Občanství: Česká republika

Adresa sídla: [REDACTED]

Identifikační číslo osoby: [REDACTED]

Živnostenská oprávnění

Živnostenské oprávnění č. 1:

Předmět podnikání: [REDACTED]

Obory činnosti: [REDACTED]

Druh živnosti: Ohlašovací volná

Vznik oprávnění:

09.07.2003

Doba platnosti oprávnění:

na dobu neurčitou

Živnostenské oprávnění č. 2:

Druh živnosti:

Ohlašovací volná

Vznik oprávnění:

09.07.2003

Datum zániku:

30.06.2008

Živnostenské oprávnění č. 3:

Předmět podnikání: [REDACTED]

Druh živnosti:

Ohlašovací volná

Vznik oprávnění:

09.07.2003

Datum zániku:

30.06.2008

Živnostenské oprávnění č. 4:

Předmět podnikání: [REDACTED]

Druh živnosti:

Ohlašovací volná

Vznik oprávnění:

09.07.2003

Datum zániku:

30.06.2008

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: Úřad městské části Praha 3

|

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen prostřednictvím Internetu dne 18.12.2017.

2017/166



Smlouva

Evid. č.:

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

2017/166

Příloha č. 2 - Zajišťování úkolů požární ochrany ve smyslu §2 odst. 2 zákona č.133/1985 Sb.

Čl. 1

Nájemce užívá prostory vymezené článkem I. Smlouvy o nájmu.

Vlastník objektu = Pronajímatel.

Čl. 2

S ohledem na rozsah a způsob užívaných nebytových prostor nájemcem se smluvní strany dohodly, že nájemce plní úkoly požární ochrany takto:

1. Vedení a zpracování dokumentace požární ochrany

- **Stanovení organizace PO** – tento dokument si zpracuje nájemce sám, přičemž musí akceptovat Organizační směrnici vlastníka objektu
- **Požární poplachové směrnice** – zpracovává vlastník objektu a bude zpřístupněna vyvěšením na chodbách v každém podlaží.
- **Požární evakuační Plán** – zpracuje vlastník objektu, poskytne nájemci jednu kopii s platnými podpisy, grafická část bude zpřístupněna vyvěšením na chodbách v každém podlaží
- **Tematický plán a časový rozvrh školení o PO** – zpracovává nájemce sám
- **Požární kniha** – nájemce si vede svoji požární knihu

2. Školení zaměstnanců a případně požárních hlídek

Nájemce provádí samostatně u svých zaměstnanců s tím, že jsou seznámeni také s předpisy a evakuačním plánem majitele objektu.

3. Zajištění PO v mimopracovní době

Tento úkol zajišťuje vlastník objektu.

4. Cvičný požární poplach

CPP bude organizován vlastníkem objektu 1x ročně, nájemce je povinen spolupracovat.

5. Plnění ostatních úkolů

Nájemce a pronajímatel se dohodli, že ostatní úkoly požární ochrany, které vyplývají z provozování objektu, zajišťuje plně vlastník objektu.

Čl. 3

Osoba odpovědná za požární ochranu u nájemce:

Funkce: Ing. Lukáš Svoboda

Čl. 4

Tato příloha se stává dokladem o dohodě společného řešení otázek na úseku požární ochrany a smluvní strany prohlašují, že se s touto přílohou důkladně seznámily.

V Praze dne 22.12.2017

Ústav fyzikální chemie J. Heyrovského AV ČR, v.v.i.

prof. Martin Hof, Dr. rer. nat. DSc.

Vlastník objektu, Pronajímatel

V Praze dne 22.12.2017

Ing. Lukáš Svoboda

Nájemce