

SM 9090036

Smlouva o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb a dalších plnění

Článek 1

Smluvní strany

1.1 Výzkumný a zkušební letecký ústav, a.s.

se sídlem: Beranových 130, 199 05 Praha 9 – Letňany

IČO: 00010669 DIČ: CZ00010669

Zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze odd. B vl. 446

bankovní spojení: [REDACTED]

za níž jedná Ing. Milan Holl, CSc., generální ředitel a prokurista

(dále jen pronajímatel)

a

1.2 Nimda Co. Ltd. – organizační složka

se sídlem Beranových 130, 199 05 Praha 9 – Letňany

IČO: 26718481 DIČ: CZ26718481

Zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze odd. A vl. 47303

bankovní spojení: [REDACTED]

za níž jedná Ing. Josef Havlík, vedoucí organizační složky

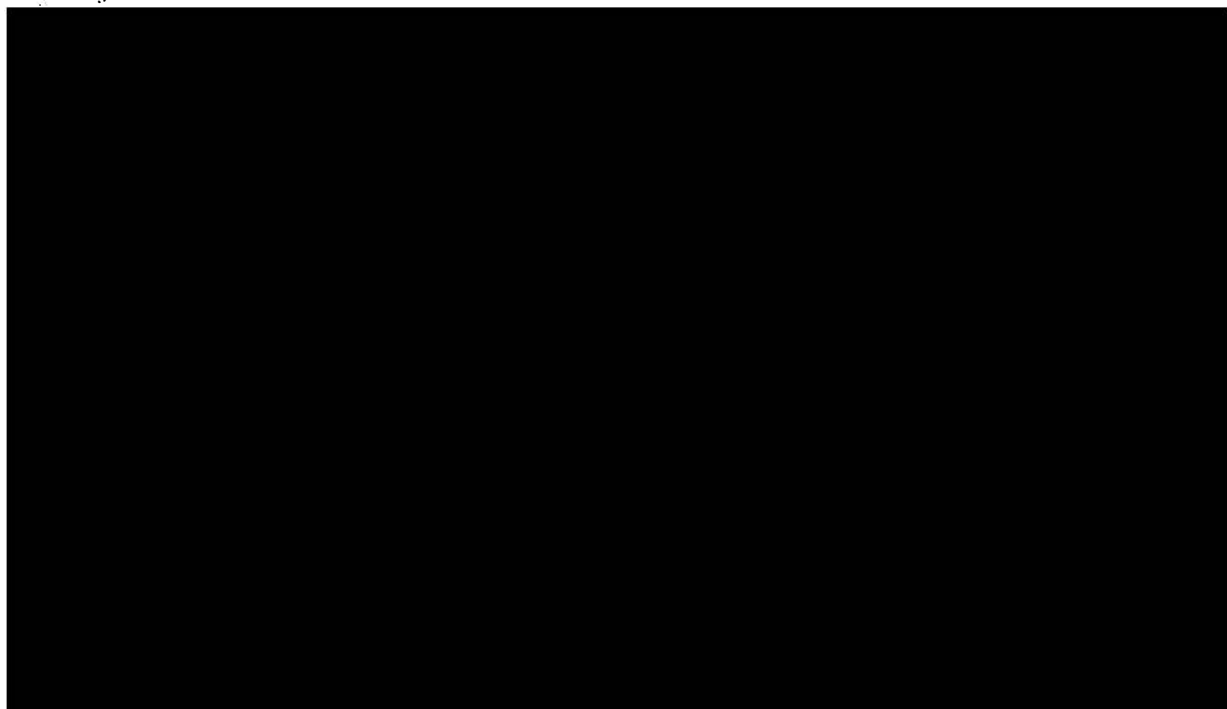
(dále jen nájemce)

uzavřeli v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, tuto nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb a dalších plnění spojených s užíváním pronajatých prostor (dále jen „tato smlouva“):

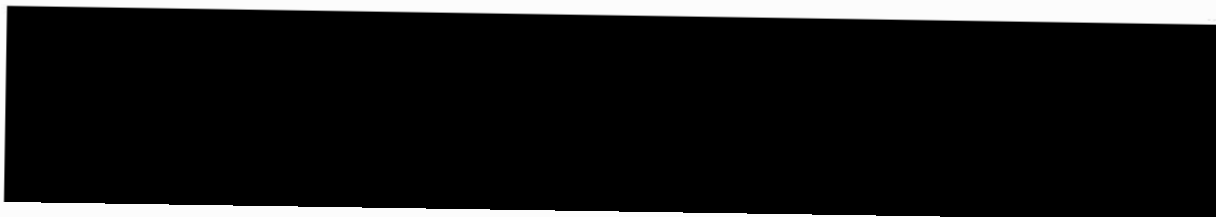
Článek 2

Předmět a účel nájmu

- 2.1 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. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat níže uvedené nebytové prostory nájemci do nájmu ve smyslu zákona č. 116/90 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jako kancelářské, zkušební a skladové prostory. Předmětem nájmu jsou



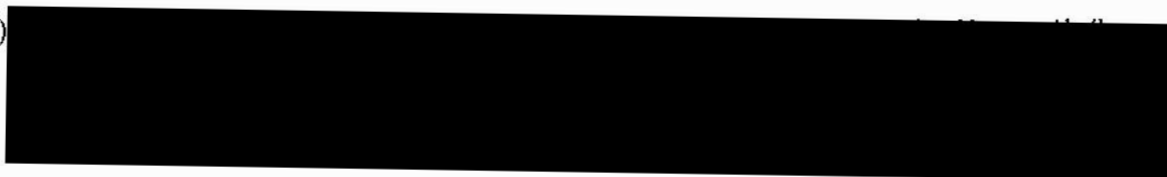
b)



c)

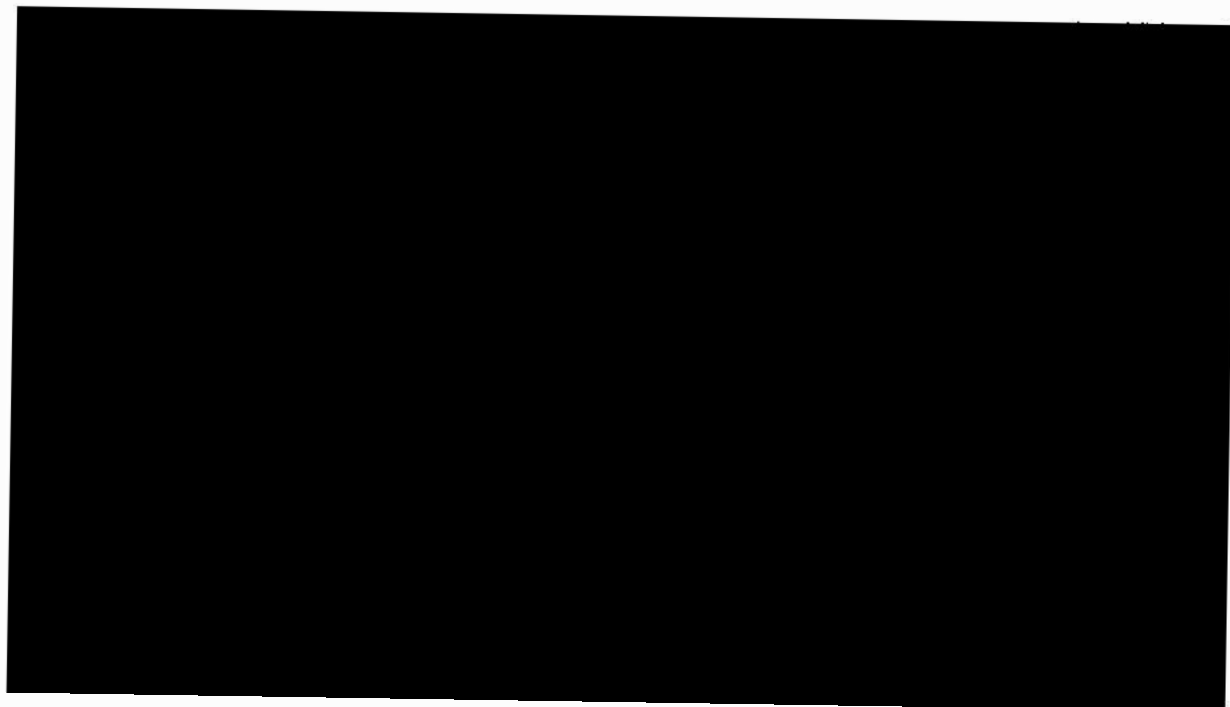


d)



Spolu s pronájmem nebytových prostorů jsou poskytovány samostatně účtované služby a další plnění (dodávky elektrické energie, tepelné energie, vody, svod odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, užívání a údržba komunikací, užívání interní telefonní sítě, dobrovolný sbor hasičů a požární služba, telefonní ústředna a služby poskytované jejím prostřednictvím tak, jak jsou dále uvedeny v této smlouvě.




2.2



Článek 3

Poskytované služby a další plnění

3.1. Elektrická energie

Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorech užívat  běžné elektrické spotřebiče za cenu vypočtenou v poměrné výši z měřené skutečné spotřeby elektrické energie . V těchto prostorech nesmí být užívány elektrické spotřebiče k vytápění. U pronajatých prostor  pronajimatel umístil indikátor měřené spotřeby a úhrada elektrické energie bude hrazena dle skutečně dosaženého měsíčního



odběru. U zkušeben je nájemce povinen jednat o vyšších nárazových spotřebách s energetikem pronajímatele. U [REDACTED] pronajímatel umístil indikátor měřené spotřeby a úhrada elektrické energie bude hrazena dle skutečně dosaženého měsíčního odběru. V [REDACTED] bude odebraná elektrická energie hrazena paušálním poplatkem.

3.2. Vodné a stočné, technologická (chladicí) voda

Vodné a stočné je stanovováno na základě odečtů prováděných indikátorem spotřeby [REDACTED] v závislosti na průměrném počtu stálých pracovníků nájemce v běžném kalendářním měsíci [REDACTED] bez účtování.

3.3. Teplo

Cena za dodávku tepla je stanovena poměrně z měřené spotřeby s ohledem na velikost vytápěných prostor v přepočtu na 1 m^3 pro pronajaté prostory [REDACTED]. Pro vytápění pronajatých prostor [REDACTED] je tepelná energie hrazena dle skutečně dosaženého měsíčního odběru dle indikátoru měření. [REDACTED] bez vytápění.

3.4. Odvoz komunálního odpadu

Výše nákladů na odvoz komunálního odpadu se stanoví poměrným způsobem v závislosti na velikosti a počtu odpadových nádob užívaných nájemcem a ceny účtované pronajímateli smluvním partnerem.

3.5. Odvoz průmyslového odpadu pronajímatel nezabezpečuje, pouze umožní kontakt s firmami oprávněnými k této činnosti.

3.6. Užívání a údržba komunikací

Nájemce je oprávněn užívat v nezbytném rozsahu komunikace v areálu pronajímatele pro provoz osobních a nákladních automobilů s nosností do 3 tun. Vjezd automobilů s vyšší nosností smí být realizován jen zvláštní vrátnicí určenou pro vjezd těchto vozidel a po otevření obsluhou hlavní vrátnice. Pro vozidla trvale parkující po celou pracovní dobu v areálu pronajímatele bude nájemce platit parkovné ve výši stanovené v článku 8 této smlouvy. Nájemce je oprávněn využít zpevněnou plochu v okolí [REDACTED] pro krátkodobé uložení kontejnerů s materiálem. Při uložení delším než dva měsíce bude nájemce platit cenu ve výši [REDACTED] zabrané plochy.

3.7. Interní a externí telefonní síť, internet

Pronajímatel umístí jednu stanicí interní telefonní sítě do pronajatých prostor [REDACTED]. Paušální měsíční poplatek je stanoven v článku 6 této smlouvy. Dále pronajímatel umístí jednu veřejnou telefonní linku do pronajatých prostor [REDACTED] a požadovaný počet linek [REDACTED]. Náklady na provoz těchto veřejných telefonních linek budou účtovány pronajímatelem měsíčně dle údajů automatické telefonní ústředny v cenách veřejné sítě uvedených v článku 8 této smlouvy.

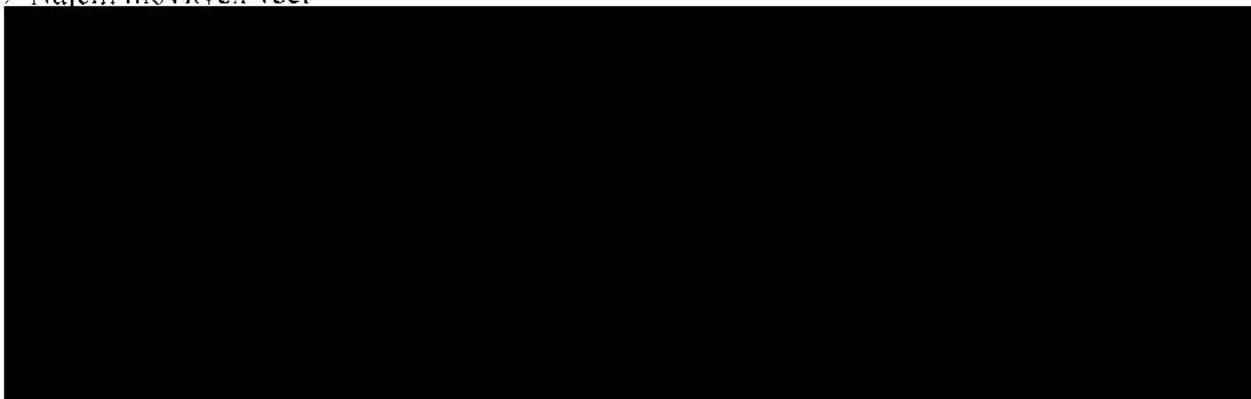
Cena za internetové připojení bude stanovována na úrovni cen, za které je tato služba poskytována pronajímateli.

3.8. Strážní a požární služba, požární asistence

Pronajímatel zajišťuje strážní a požární službu v areálu. V případě, že pronajímatel vybuduje [REDACTED] vlastní systém elektronické ochrany, nájemce umožní jeho připojení na panel ochrany areálu. Náklady na strážní a požární službu jsou stanovovány v závislosti na průměrném počtu stálých pracovníků nájemce v kalendářním měsíci a jejich výše je určena v článku 8 této smlouvy.

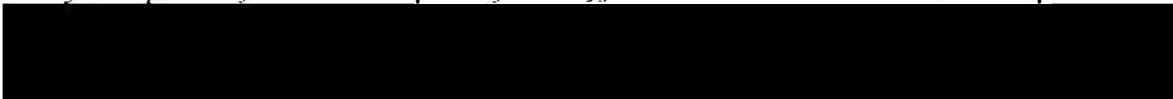

V případě potřeby může nájemce u pronajímatele vyžádat alespoň dva dny předem poskytnutí služeb požární asistence. Tyto služby budou stanovovány zvláštní dohodou případ od případu.

3.9 Nájem movitých věcí



Článek 4

Práva a povinnosti nájemce

- 4.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze v souladu s jejich stavebně technickým určením dle charakteru jednotlivých místností a provozovat je v souvislosti s předmětem svého podnikání.
- 4.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajaté nebytové prostory dát dále do podnájmu. Výjimku tvoří uvažované rozšíření společnosti

- 4.3. Nájemce je povinen zacházet s nebytovými prostory a vybavením, které má v užívání, řádně a hospodárně, včas zajišťovat běžnou údržbu a v rámci ní i drobné opravy pronajatých prostor vlastním nákladem. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou u nebytových prostor vymezují ustanovení § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/95 Sb. Potřebu oprav nad rámec běžné údržby a oprav u nebytových prostor, kterou provádí na vlastní náklad pronajímatel, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a umožnit mu jejich provedení.
- 4.4. Stavební a jiné úpravy prostor překračující rámec běžné údržby a oprav je nájemce oprávněn provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 4.5. V pronajatých prostorách  je nájemce oprávněn skladovat hořlavé látky v množství nezbytně nutném pro provoz zkušebny a uskladněné v souladu s požadavky příslušných právních předpisů.
- 4.6. Změny skutečností rozhodných pro stanovení výše plateb za poskytované služby a ostatní plnění je nájemce povinen oznámit pronajímateli vždy koncem běžného měsíce tak, aby pronajímatel mohl tyto skutečnosti zohlednit při stanovení plateb na další měsíc.



- 4.7. Nájemce je povinen řádně a včas platit na základě faktur pronajímatele nájemné a úhrady za poskytované služby a další plnění.

Článek 5

Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci řádné užívání nebytových prostor včetně poskytovaných služeb a dalších plnění souvisejících s užíváním těchto nebytových prostor a hradit opravy přesahující rámec běžné údržby.
- 5.2. Pronajímatel zajišťuje nájemci dodávky služeb a dalších plnění uvedených v článku 3 této smlouvy s výjimkou nutných oprav technologického zařízení a případů havárií. Nájemce byl pronajímatelem upozorněn na to, že vytápění je prováděno v době od 6.00 do 14.30 hodin v pracovní dny. mimo tuto dobu je prováděno temperování. Náhradní zdroje vytápění budou sjednány dodatečně.
- 5.3. Pronajímatel je povinen nájemci předat prostory uvedené v článku II této smlouvy v okamžiku vstoupení této smlouvy v platnost a účinnost.
- 5.4. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušeně užívat prostory, které tvoří předmět nájmu po celou dobu jeho trvání.
- 5.5. Požární služba pronajímatele zajišťuje pravidelnou obhlídku prostorů, technické služby zajišťují údržbu přístupových komunikací, technických systémů, odvoz komunálního odpadu a servisní služby.

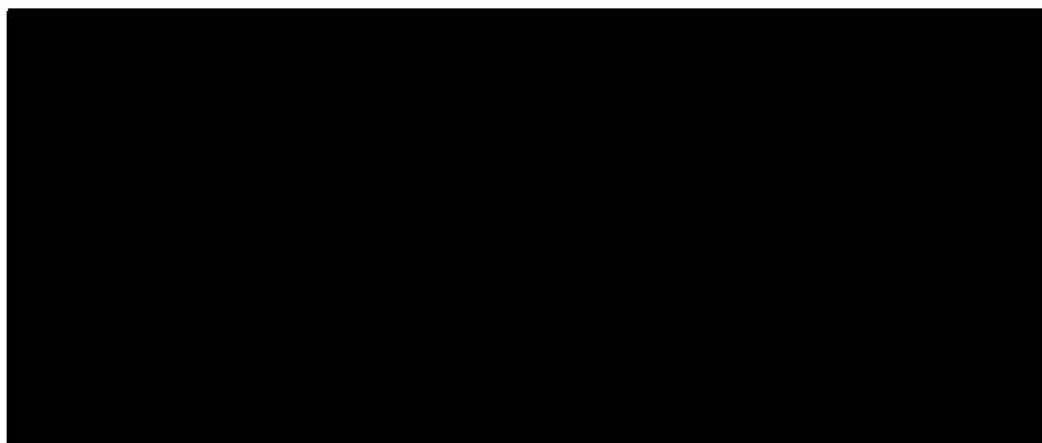
Článek 6

Doba nájmu

- 6.1 Nájem se sjednává [REDAKCE] V případě, že dojde k situaci, že nájemce plní své povinnosti a přesto pronajímatel vypoví tuto nájemní smlouvu bere tento na vědomí, že uhradí zůstatkové náklady (k datu ukončení nájemní smlouvy) investované nájemcem [REDAKCE]
- 6.2 Tuto smlouvu lze před uplynutím doby, na kterou byla sjednána, vypovědět z důvodů uvedených v ustanovení § 9 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor a nebo pokud nebude vzájemně dohodnuto jinak. Vypovědní doba činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
- 6.3 Dobu nájmu je možné prodloužit v případě, že nájemce 3 měsíce před datem ukončení této smlouvy požádá o její prodloužení.

Článek 7 Nájemné

7.1 Nájemné bylo stanoveno dohodou takto:



7.1.2



- 7.2 K cenám bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši sazeb odpovídajících platnému právnímu předpisu.
- 7.3 Pronájem nebytových prostor na základě této smlouvy se sestává z dílčích plnění, která se považují za uskutečněná k poslednímu dni každého kalendářního měsíce, kdy bylo z této smlouvy plněno. Pronajímatel vystaví fakturu na nájemné ve lhůtě a se všemi náležitostmi daňového dokladu v souladu s příslušnými právními předpisy o dani z přidané hodnoty.
- 7.4 Nájemné bude hrazeno v pravidelných stejných měsíčních platbách ve výši po zaokrouhlení [redacted] + DPH na základě faktury se všemi náležitostmi daňového dokladu vystavené pronajímatelem. Strany se dohodly, že faktury budou splatné ve lhůtě 14 dnů ode dne doručení. V pochybnostech se má zato, že faktura byla doručena 3. dne po prokazatelném odeslání.
- 7.5 S ohledem na možný pohyb cen a míru inflace se smluvní strany dohodly, že výše cen nájmu bude přepočítávána, pokud míra inflace dle oficiálních statistických údajů Českého statistického úřadu přesáhne 3% ročně. V tomto případě maximální přepočítávací inflační koeficient se stanovuje dohodou smluvních stran na 5% ročně. Pro první dva roky nájmu, tedy do roku 2004 včetně, se inflační koeficient nepoužije a cena nájmu je pevná s výjimkou nenadálých větších finančních výkyvů a zvýšení inflace dle oficiálních údajů statistického úřadu převyšujících 10 % ročně. V dalších letech se při přepočtu nájemného způsobem uvedeným v tomto článku přepočte pouze nájemné dle čl. 7.1 písm. a) této smlouvy.
- 7.5. Pro případ prodloužení nájmu s placením nájemného sjednávají účastníci úrok z prodloužení [redacted] z dlužné částky ročně.



7.6.

Při účtování se postupuje obdobně dle předchozích bodů článku 7 smlouvy.

Článek 8

Ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu

8.1 Služby poskytované pronajímatelem

8.1.1 Strážní a požární služba, služba vrátnice - cena je stanovena pevnou částkou [redacted]

8.1.2 Úklid a správa komunikací je cena stanovena pevnou částkou [redacted]

8.1.3 Parkovné [redacted] trvale parkujících vozidel činí [redacted]

8.2 Služby poskytované prostřednictvím dodavatelů

8.2.1 Elektrická energie

Pro pronajaté kancelářské prostory [redacted] bude přeúčtována cena za spotřebovanou elektrickou energii, a to v poměrné výši dle skutečné spotřeby elektrické energie připadající na pronajaté prostory [redacted]. Úhrada elektrické energie spotřebované v pronajatých prostorách [redacted] bude hrazena dle skutečně dosažené měsíční spotřeby dle údajů indikátoru měření v cenách dodavatele elektrické energie. [redacted] bude účtována měsíčně paušální částka [redacted] bez DPH. [redacted] bude hrazena dle skutečně dosažené měsíční spotřeby dle údajů indikátoru měření v cenách dodavatele elektrické energie

8.2.2 Vodné a stočné bude účtováno dle indikátoru spotřeby a průměrného počtu pracovníků dle cen externího dodavatele [redacted]

8.2.3 Dodávka tepla

Pro pronajaté prostory [redacted] bude účtována v topné sezóně v poměrné výši z měřené spotřeby budov v přepočtu na 1 m³ vytápěného prostoru v cenách dodavatele tepla.

Úhrada tepla spotřebovaného v pronajatých prostorách [redacted] bude hrazena dle skutečně dosažené měsíční spotřeby dle údajů indikátoru měření v cenách dodavatele tepla.

[redacted] bez vytápění.

8.2.4 Odvoz komunálního odpadu

Cena je účtována dle druhu a množství nádob používaných nájemcem v cenách dodavatele.

8.2.5 Interní a externí telefonní síť, internet

Cena za interní telefonní linku je stanovena [redacted] měsíčně.

Ceny za externí telefonní stanice budou stanovovány na úrovni cen, za které je tato služba poskytována pronajímateli a hovorného.

Cena za internetové připojení se stanovuje paušální částkou [redacted] měsíčně

8.3 Ceny za poskytnutí služeb požární asistence budou stanovovány zvláštní dohodou případ od případu v závislosti na požadavcích odbornosti a techniky.

8.4 K cenám uvedeným v bodech 8.1 až 8.3 bude připočítána daň z přidané hodnoty dle příslušného právního předpisu.

- 8.5 Plnění poskytovaná dle bodu 8.1 tohoto článku jsou opakovaná plnění, která se považují za uskutečněná k poslednímu dni každého kalendářního měsíce.
- 8.6 Plnění poskytovaná dle bodu 8.2 tohoto článku se považují za uskutečněná dnem skutečného zjištění poměrné části spotřeby připadající na nájemce nebo dnem odečtu z podružného měřicího zařízení.
- 8.7 Plnění poskytovaná dle bodu 8.3 tohoto článku se považují za uskutečněná dnem jejich poskytnutí, v případě, že se bude jednat o opakovaná plnění, tato plnění se považují za uskutečněná k poslednímu dni každého kalendářního měsíce.
- 8.8 V následujících kalendářních letech bude v lednu stanovena roční záloha ve výši 1/12 skutečného souhrnu cen za plnění poskytnutá dle bodů 8.1. až 8.3 tohoto článku v předchozím roce.

Článek 9 **Zvláštní ujednání**

- 9.1 Obě smluvní strany se dohodly, že „změny na věci“ definované v čl. 2.2. této smlouvy a provedené v pronajímaných nebytových prostorech a veškeré movité věci, které na svůj náklad pořídí nájemce, budou vypořádány za následujících podmínek:

9.2



9.3



- 9.4 Jiné stavební úpravy, než ty, které jsou uvedeny v předchozích bodech této smlouvy, je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele, který se nezavazuje k úhradě nákladů. Nájemce může na pronajímateli v takovém případě požadovat po skončení nájmu to, o co se zvýšila hodnota věci, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.



Článek 10

Další ujednání

- 10.1 Nájemce přebírá nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a zavazuje se, že je v tomto stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení předá ke dni skončení nájmu pronajímateli spolu s provedenými stavebně technickými úpravami.
- 10.2 Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat předepsané organizační normy pronajímatele, týkající se požární ochrany, bezpečnosti práce, nakládání s odpady, pravidel pohybu osob a vozidel vrátnicí pronajímatele a zabezpečení rychlého přístupu do všech prostor. 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.
- 10.3 Nájemce odevzdá klíče od pronajatého prostoru v zapečetěné obálce na vrátnici pronajímatele pro případ havarijní situace. K otevření zapečetěné obálky jsou oprávněni pouze hasiči v případě požáru či jiné havárie 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.
- 10.4 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor na jeho požádání v přiměřených lhůtách za účelem kontroly stavu objektu. Oprávněnou osobou pronajímatele k vyžádání vstupu je generální ředitel ZGR a vedoucí útvaru [REDACTED] Technická správa nebo jimi pověřený pracovník.
- 10.5 [REDACTED]
- 10.6 Zaměstnanci nájemce budou mít možnost využívat služeb jídelny soukromého nájemce provozované v areálu pronajímatele.
- 10.7 Nájemce je oprávněn umístit na budovu u hlavního vstupu do areálu pronajímatele a na vstup do této budovy své označení/tabuli tak, aby byla v souladu se živnostenským zákonem, a to v podobě odpovídající ostatním zde již umístěným označením.
- 10.8 Platby mezi nájemcem a pronajímatelem budou uskutečňovány přednostně formou bezhotovostního převodu na účty uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud jedna z obou smluvních stran písemně neoznámí druhé straně změnu bankovního účtu.

Článek 11

Závěrečná ustanovení

- 11.1 Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou obou stran.
- 11.2 Všechny změny a doplňky této smlouvy jsou platné jen v písemné formě oboustranně podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

- 11.3 V ostatních zde neupravených otázkách se vztahy smluvních stran řídí zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění a zákonem o pronájmu nebytových prostor.
- 11.4 Ve věcech technicko-organizačních jednají za pronajímatele pověřeni pracovníci technické správy [REDACTED].
- 11.5 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání a její platnost potvrzují svým podpisem.
- 11.6 Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a jedno pronajímatel.
- 11.7 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.6.2005.
- 11.8 Nabytím platnosti a účinnosti této smlouvy končí platnost předchozí nájemní smlouvy č. 20/1100/2002 ze dne 11.7.2003 včetně dodatků č. I ze dne 29.10.2003 a dodatku č. II. ze dne 5.5.2004.

V Praze dne 1. 6. 2005

