

SMLOUVA O NÁJMU

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

Výzkumný ústav Silva Taroucy pro krajinu a okrasné zahradnictví, v. v. i.

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

zastoupená: Doc. RNDr. Ivan Suchara, CSc., ředitel

IČ: 00027073

DIČ: CZ00027073

Bankovní spojení: č. ú. [REDAKCE]

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

(dále jen **pronajímatel**)

a

firma Ing. Jan Tupý

se sídlem: Nad Hradním vodojemem 42/45, Praha 6, PSČ 162 00

kořespondenční adresa: Ing. Jan Tupý, Na Ořeřhovce 485/39, PSČ 162 00

zastoupená: Ing. Jan Tupý

IČ: 12580031

DIČ: CZ520623278

Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen **nájemce**)

t a k t o:

Článek I. Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy na ulici Dobřeřovická v Průhonicích, bez č. p. a č. e., stojící na pozemku p. č. 732 a pozemků p. č. 731/1 a 733, vše zapsáno na LV č. 24, pro k. ú. a obec Průhonice u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ.
- 2) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci tyto nemovitosti:
 - budova bez č. p. a č. e., objekt občanské vybavenosti, na pozemku parc. č. 732 o výměře 175 m²
 - části pozemků parc. č. 733 a 731/1 určené pro vstup a vjezd, to vše zapsáno na LV č. 24 pro k. ú. Průhonice, obec Průhonice u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ (dále jen "**předmět nájmu**").
- 3) Pronajímatel jako výlučný vlastník předmětu nájmu je tak oprávněn předmět nájmu pronajmout a nájemce jej tímto do nájmu přijímá a zavazuje se platit nájemné dle této smlouvy.
- 4) Nájemce na své vlastní náklady zajistí veškerá případná povolení státních orgánů pro užívání předmětu nájmu, v současné době je objekt schválen z poloviny jako prodejna květin a z poloviny jako ubytovna. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce zde bude provozovat také obchodní kancelář, popř. sklad.
- 5) Předmět nájmu může nájemce užívat přiměřeně jeho povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Předmět nájmu nesmí být využíván k výrobě,

manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi).

6) Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání předmětu nájmu zachovávat, zejm. s návody a technickými normami. Za dodržování příslušných norem a předpisů (např. bezpečnost práce, požární servis, revize zařízení apod.) plně zodpovídá nájemce.

7) Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu třetí osobě. Tímto uděluje pronajímatel nájemci souhlas s podnájemem předmětu nájmu třetí osobě. Nájemce je v tom případě plně odpovědný za plnění podmínek této smlouvy a tedy v případě přenechání předmětu nájmu třetí osobě za tyto podmínky ručí svojí osobou.

Článek II. Nájemné

1) Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu - budovy na parc. č. 732 platit pronajímateli nájemné ve výši 16.410,- Kč (slovy: šestnáctitisícčtyřístadesetkorunčeských) měsíčně. Cena je uvedena bez DPH.

2) Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě zvýší o průměrnou meziroční míru inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Měsíční splátky nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši nájemného. Rozdíl mezi výší měsíčních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, zaplacených před doručením oznámení a výší měsíčních splátek odpovídající upravené výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším řádném termínu splatnosti nájemného. Toto opatření poprvé uplatní pronajímatel pro rok 2016.

Článek III. Doba nájmu

1) Nájem se sjednává na dobu určitou a to od 1.11. 2015 do 31. 10. 2020.

2) Tato smlouva může být prodloužena dohodou smluvních stran. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce má přednostní právo na prodloužení této smlouvy před případnými zájemci o nájem a to za podobných podmínek (s přihlédnutím k případným cenovým úpravám cen energií, služeb a inflace), za jakých byla uzavřena tato nájemní smlouva.

3) Dohoda o prodloužení platnosti této nájemní smlouvy musí mít písemnou formu a musí být odsouhlasena a podepsána oběma smluvními stranami nejpozději do 31. 8. 2020.

Článek IV. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

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) Ohřev teplé užitkové vody zajistí pronajímatel na své náklady pomocí elektrického boileru nebo podobného schváleného zařízení.
- 4) 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.
- 5) Odvoz a likvidaci provozních odpadů je povinen nájemce zajišťovat na vlastní náklady dle příslušných zákonů a předpisů.

Článek V. Stavební úpravy předmětu nájmu

- 1) Stavební úpravy může nájemce provádět na základě písemného odsouhlasení pronajímatelem, a to na vlastní náklady, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 2) Pronajímatel souhlasí s provedením úprav budovy, pokud nájemce předloží zjednodušenou dokumentaci stavebních úprav a plánovaných změn.

Článek VI. Další podmínky nájmu

- 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) K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově, která je součástí předmětu nájmu, uloží nájemce u pronajímatele při převzetí předmětu nájmu náhradní klíče od předmětu nájmu do vrátnice hlavní provozní budovy. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
- 3) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do předmětu nájmu, a to zejména za účelem provedení odečtu stavu elektroměru a kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, které je povinen provést pronajímatel.
- 4) Nájemce se zavazuje složit pronajímateli částku ve výši 16.410,- Kč (slovy: šestnáctitisícčtyřistadesetkorun českých) jako kauci k zajištění nájemného 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 eventuálně 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.
- 5) Nájemce je povinen zajistit provoz tak, aby nerušil ostatní uživatele nadměrným hlukem, zápachem a jinými škodlivými vlivy nad míru obvyklou.
- 6) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.
- 7) 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 nájemního vztahu. Nájemce na vyžádání pronajímatele je povinen splnění této povinnosti prokázat.

Článek VII. Ostatní ujednání

- 1) Nájemce je oprávněn instalovat vně a uvnitř budovy přiměřené označení nájemce, příp. reklamy, propagující nájemce a účel nájmu podle této smlouvy. Označení a reklamy zřizuje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení nájmu vlastním nákladem odstranit. Odměna pronajímatele za užívání takové plochy pro umístění reklam a označení nájemce je již zohledněna v částce nájemného. Umístěné označení musí být v souladu s obecně platnými předpisy. Před umístěním reklamy a označení nájemce je nájemce povinen s pronajímatelem projednat obsah a umístění reklamy na objektu. Odsouhlasení pak bude ztvrzeno zápisem.
- 2) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v předmětu nájmu.
- 3) Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

Článek VIII. Sankce při porušení povinností nájemce

- 1) Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné či platbu za služby, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 2) Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu včas a řádně vyklizený, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 800,- Kč za každý den prodlení.

Článek IX. Ukončení nájemního vztahu

- 1) Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím sjednané doby nájmu a před jejím uplynutím je možno jej ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí z důvodů v této smlouvě sjednaných.
- 2) Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu ukončit výpovědí pouze z následujících důvodů:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - b) nájemce přes písemné upozornění porušuje klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v budově,
 - c) bylo rozhodnuto o odstranění budovy, která je součástí předmětu nájmu,
 - d) 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 protokol o předání a

převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav. V případě, že předmět nájmu bude předán v běžném opotřebení, bude uhrazeno nájemné za celé nájemné období a budou splněny veškeré podmínky smlouvy, budou tímto obě strany finančně vypořádány

Článek X. Závěrečná ustanovení.

- 1) Smluvní strany pořídí při předání předmětu nájmu do užívání nájemci předávací protokol, který 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 v 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 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.

Datu

Da

Doc. RNDr. Ivan Suchara, CSc.
ředitel