

SMLOUVA O NÁJMU

Smluvní strany:

Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i.

se sídlem: Vídeňská 1083, Praha 4, PSČ: 142 20

IČ: 68378050

DIČ: CZ68378050

zastoupený Prof. RNDr. Václavem Hořejším, CSc., ředitelem

(dále také jen jako "pronajímatel")

a

JR Tech, a.s.

se sídlem: Nesvačily 37, PSČ 267 27

IČ: 29019605

DIČ: CZ29019605

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, odd. B, vložka 15858,

jednající Radomírem Drdou, předsedou představenstva

(dále také jen jako "nájemce")

vzhledem k tomu, že dospěly k úplnému konsensu v dále uvedených skutečnostech, rozhodly se uzavřít dle ustanovení § 663 a násl. zák. č.40/1964 Sb., občanský zákoník a dle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, tuto

nájemní smlouvu:

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem budovy bez č.p./č.ev. (označené jako budova D) nacházející se na pozemcích parc. č. 3331/8 a 3331/21 (dále také jen „budova D“) a pozemků parc. č. 3331/8 a 3331/7 v k. ú. Krč, obec Praha, vše zapsané na LV 1483 pro k. ú. Krč u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Předmět nájmu a účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci čtyři místnosti (bližší specifikace v příloze č. 1 této smlouvy) v budově D o celkové výměře 54 m² (dále také jen „předmět nájmu“).
- 2.2. Předmět nájmu může být nájemcem využíván jako kancelářské a skladové prostory.
- 2.3. Nájemce je oprávněn využívat po nezbytně nutnou dobu část pozemku parc. č. 3331/7 v k. ú. Krč a to pouze za účelem přístupu k předmětu nájmu, stejně jako chodbu a WC v budově D za účelem obvyklým.
- 2.4. Nájemce prohlašuje, že je mu dobře znám stav a rozsah předmětu nájmu, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle odstavce 2.2. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru prostor v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

2.5. Spolu s nájmem bude pronajímatel nájemci poskytovat následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:

- a) elektrická energie,
- b) přívod vody, odvod odpadních vod,
- c) likvidace komunálního odpadu.

Pronajímatel nenese odpovědnost za nedodání či méně kvalitní dodání služeb uvedených v tomto odstavci v případě, že je sám nezavinil, přičemž takovéto nedodání či méně kvalitní dodání služeb neopravňuje nájemce k jakékoliv slevě na nájemném ani nezakládá právo nájemce na odstoupení od této smlouvy.

2.6. Pronajímatel předal při podpisu této smlouvy nájemci 1 ks klíčů od brány pro vjezd na pozemek pronajímatele a 1 ks klíčů od branky pro vstup na pozemek pronajímatele. Po ukončení nájemního vztahu budou všechny klíče nájemcem vráceny pronajímateli.

3. Nájemné, energie a platební podmínky

- 3.1. Strany se dohodly na měsíčním nájemném ve výši **6.300,- Kč** (slovy: šest tisíc tři sta korun českých). Cena dle tohoto článku neobsahuje daň z přidané hodnoty, proto k této ceně bude vždy připočítána daň z přidané hodnoty podle zákona o dani z přidané hodnoty v platném a účinném znění. Strany se dále dohodly na zálohách na úhradu za služby a dodávky energií spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši **2.000,- Kč** (slovy: dva tisíce korun českých) měsíčně (dále také jen „záloha na služby“).
- 3.2. Nájemné a záloha na služby budou hrazeny v měsíčních splátkách na základě faktur (daňových dokladů) vystavených pronajímatelem. Fakturu je pronajímatel oprávněn vystavit tak, aby měsíční nájemné a záloha na služby byly splatné do 20. dne v měsíci, za který jsou placeny.
- 3.3. Úhradu za služby a dodávky energií spojené s užíváním předmětu nájmu (energie, vodné, stočné a likvidace odpadu) pronajímatel vyúčtuje dle skutečné spotřeby, případně poměrově dle užívané plochy na základě cen dle vyúčtování poskytovatelů těchto služeb vždy k 30. 11. příslušného kalendářního roku, případně ke dni skončení nájmu. Nedoplatek či případný přeplatek za zálohy na služby je splatný do 30 dnů ode dne provedení vyúčtování nebo dle faktury vystavené pronajímatelem, pokud se bude splatnost lišit, případný přeplatek může být pronajímatelem započten na úhradu záloh na služby v budoucím období; v případě skončení nájmu bude přeplatek nájemci vrácen do 30 dnů ode dne provedení vyúčtování.
- 3.4. Veškeré ostatní platby k nájmu vázících se služeb (např. telekomunikační služby) či veškeré ostatní platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nájemcem s výjimkou služeb uvedených v odst. 2.5. této smlouvy, je povinen hradit nájemce přímo příslušnému dodavateli na základě smluv, které nájemce uzavře s příslušnými dodavateli samostatně.
- 3.5. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného o výši inflace, vyhlášené příslušným ústředním orgánem. Pronajímatel je oprávněn zvýšit měsíční zálohu na služby na částku odpovídající úhradě za služby a dodávky energií spojené s užíváním předmětu nájmu vyúčtované dle odst. 3.3. Zvýšení nájemného a/nebo zálohy na služby je účinné vždy od prvního následujícího měsíce od doručení oznámení o zvýšení.

- 3.6. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli do 30 dnů od uzavření této smlouvy kauci ve výši tří měsíčních nájemných (dále jen „kauce“) k zajištění nájemného a úhrady za služby a dodávky energií spojené s užíváním předmětu nájmu a k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem. Pronajímatel je oprávněn uspokojit veškeré své splatné pohledávky za nájemcem, k jejichž vzniku dojde při porušení jakékoliv povinnosti nájemce podle této smlouvy z kauce. Nájemce je povinen doplnit kauci o příslušnou částku ve lhůtě nejdéle 10 dnů poté, co byl pronajímatelem písemně informován, že kauce či její část byla čerpána pronajímatelem v souladu s ustanovením tohoto odstavce.
- 3.7. Kauce nebo její zůstatek, bude vrácen nájemci do 30 dní po skončení nájmu za předpokladu, že byl předmět nájmu pronajímateli navrácen v souladu s ustanovením článku 4. této smlouvy a že veškeré závazky nájemce vůči pronajímateli byly splněny a vyrovnány.
- 3.8. V případě prodlení s platbami nájemného, záloh na služby nebo kauce je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.

4. Doba nájmu a jeho zánik

- 4.1. Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou.
- 4.2. Nájemní vztah může zaniknout z následujících důvodů:
- a) dohodou smluvních stran;
 - b) výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou;
 - c) odstoupením od smlouvy – pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud nájemce hrubě porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy. Za hrubé porušení nájemní smlouvy pronajímatel považuje, zejména jestliže:
 - je nájemce přes písemné upozornění v prodlení s placením nájemného déle než 30 dnů,
 - nájemce přenechá předmět nájmu do užívání třetím osobám bez souhlasu pronajímatele,
 - nájemce využívá předmět nájmu k jinému účelu, než je touto smlouvou definován,
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, se přes písemné upozornění chovají nebo vykonávají takové činnosti, které omezují nebo ruší práva sousedících uživatelů,
 - nájemce opakovaně přes písemné upozornění porušuje ustanovení odst. 5.2. až 5.6. této smlouvy.
- 4.3. Odstoupení je účinné jeho doručením druhé smluvní straně.
- 4.4. Ujednáním o odstoupení od smlouvy není dotčena možnost odstoupit od smlouvy z důvodů uvedených v zákoně.
- 4.5. Při skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a předat jej zpět ve stavu, v jakém ho převzal při vzniku nájemního vztahu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. s odsouhlasenými změnami, včetně předání klíčů dle odst. 2.5. této smlouvy.

- 4.6. Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu v případě skončení nájemního vztahu k datu ukončení nájemního vztahu, je povinen uhradit pronajímateli vedle odpovídající části nájemného i smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Sjednanou smluvní pokutou není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody vzniklé v důsledku prodlení s vyklizením předmětu nájmu. V případě, že nebude předmět nájmu vyklizen do 14 dnů od ukončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce, k čemuž mu nájemce uděluje plnou moc.

5. Další ujednání

- 5.1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu ani jeho část do užívání nebo podnájmu třetím osobám.
- 5.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu provádět na předmětu nájmu žádné stavební úpravy či jiné změny. Nájemce nemá právo na náhradu jakýchkoli vynaložených nákladů na předmět nájmu ani na výši zhodnocení předmětu nájmu, ledaže se k tomu pronajímatel předem písemně zavázal.
- 5.3. Nájemce je povinen umožnit zástupci pronajímatele nebo jím pověřené osobě vstup do prostor za účelem kontroly stavu předmětu nájmu, a to v obvyklé provozní době a v případě naléhavé potřeby i v době mimo provozní dobu. Nájemce poskytne pronajímateli kontakt, který bude průběžně po dobu účinnosti této smlouvy aktualizovat, na osobu oprávněnou umožnit pronajímateli (nebo jím oprávněné osobě) vstup do předmětu nájmu z důvodu odstranění poruchy popřípadě havárie v předmětu nájmu.
- 5.4. Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy a dále dodržovat pokyny a zajistit splnění požadavků na požární bezpečnost a ochranu vyžadovaných orgány veřejné správy nebo osoby, která je pronajímatelem ke kontrole stavu požární bezpečnosti a ochrany předmětu nájmu pověřena. Nájemce je dále povinen umožnit pravidelnou kontrolu stavu požární bezpečnosti a ochrany předmětu nájmu pronajímatelem nebo osobou, která je k tomuto pronajímatelem pověřena.
- 5.5. Nájemce je povinen v předmětu nájmu a jeho okolí udržovat pořádek, zejména zajistit, aby v okolí předmětu nájmu nebyl odkládán odpadní materiál nebo vytvářeny skládky. Nájemce je povinen dodržovat domovní řád k budově D pronajímatele (bude-li vydán).
- 5.6. Nájemce bere na vědomí, že přes sousední pozemek parc. č. 3331/7 vede přístupová cesta k objektu plynáren na pozemku parc. č. 3035/60. Nájemce je povinen dbát, aby při své činnosti neznemožnil průjezd k tomuto objektu a zavazuje se na přístupové cestě neparkovat ani tento průjezd jakkoli neomezit (po sebekratší dobu).
- 5.7. V případě porušení jakékoli povinnosti uvedené v tomto článku 5, má pronajímatel nárok na smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. Vedle nároků na smluvní pokutu má nájemce nárok i na případnou náhradu škody.

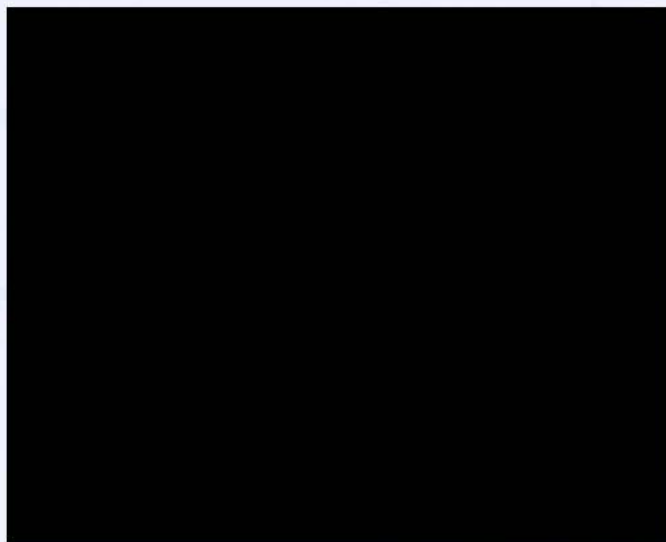
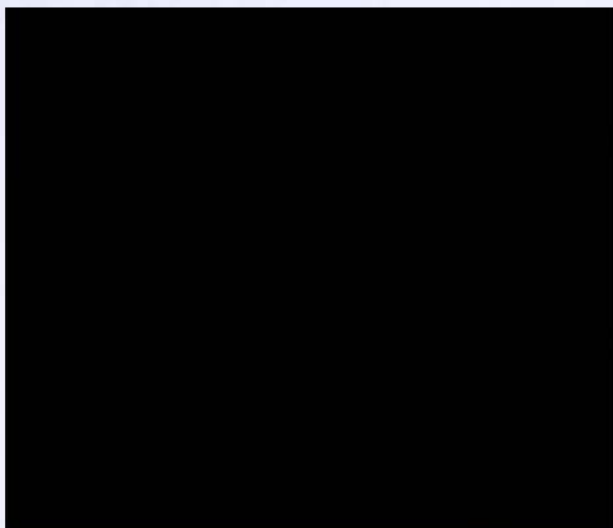
6. Závěrečná ujednání

- 6.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma stranami.
- 6.2. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemnou formou.

6.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jedno vyhotovení smlouvy případně nájemci a dvě vyhotovení smlouvy případnou pronajímateli.

V PRAZE dne 24. 2012

V PRAZE dne - 2 -04- 2012



Příloha č. 1

Specifikace předmětu nájmu

Předmětem nájmu jsou tyto prostory:

BUDOVA D

- | | |
|--------|--|
| 1. | kancelář I. (výměra 13,44m ²) |
| 2. | kancelář II. (výměra 8,05 m ²) |
| 3. | archiv (výměra 5,04 m ²) |
| 4. | zasedací místnost (výměra 27,44 m ²) |
| Celkem | 53,97 m ² |

CELKOVÁ VÝMĚRA PRONAJÍMANÝCH PROSTOR..... 54 m²



Dozorčí rada Ústavu molekulární genetiky AV ČR, v. v. i.

USNESENÍ

Dozorčí rada Ústavu molekulární genetiky AV ČR, v. v. i., ve dnech 9. - 14. 2. 2012 projednala „per rollam“ smlouvu o nájmu mezi Ústavem molekulární genetiky AV ČR, v. v. i., IČ: 68378050 (dále jen "ÚMG AV ČR") (pronajímatel) a JR Tech, a.s., IČ: 29019605 (dále jen „JR Tech“)

a

uděluje předchozí písemný souhlas

podle ustanovení § 19, odst. 1, písm. b), zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích,

k uzavření smlouvy mezi ÚMG AV ČR (pronajímatel) a JR Tech (nájemce) o nájmu nebytových prostor (čtyř místností) v budově D o celkové výměře 54 m², Vídeňská 1083, Praha 4. Smlouva se sjednává na dobu neurčitou.

V Praze dne 14. 2. 2012