

## Smlouva o nájmu části prostor

uzavřená ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

### Pronajímatel

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

Sídlo: Kamýcká 129, PSČ 165 00 Praha – Suchdol

Zastoupená: Ing. Janou Vohralíkovou, kvestorkou

bank. spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. ú.: 500022222/0800

IČO: 60460709

DIČ: CZ60460709

(dále jen jako „pronajímatel“) na straně jedné  
(společně dále jako „smluvní strany“)

a

### Nájemce

**Terpenix s.r.o.**

Sídlo: Kamýcká 1777/31, Předměstí, 412 01 Litoměřice

IČO: 02365855

DIČ: CZ02365855

Bankovní spojení: Fio banka, a.s.

Číslo účtu: 2100545891/2010

Zastoupený: Pavlem Kloučkem, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 33539  
(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

(společně dále jako „smluvní strany“)

zavírají níže uvedeného měsíce, dne a roku tuto smlouvu nájmu části prostor (dále jen „smlouva“):

### I.

#### Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1637/1, v obci Praha, katastrální území Suchdol, jehož součástí je budova č. p. 1283 (dále jen „budova“), vše zapsáno na LV 255, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat do užívání nájemci místnost S09 o výměře 12 m<sup>2</sup>, nacházející se v 1. podzemním podlaží budovy (koleje D) (dále jen „místnost“), a to včetně všech součástí a příslušenství (dále jen „předmět nájmu“) a nájemce se zavazuje zaplatit za užívání předmětu nájmu smluvními stranami dohodnuté nájemné. Nájem se sjednává za účelem využití pro účely skladování.

### II.

#### Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, jeho okolí i movitých věcí, a to z prohlídky předmětu nájmu i věcí učiněné bezprostředně před podpisem této smlouvy. Nájemce přebírá předmět nájmu dle této smlouvy bez závad, způsobilý ke smluvenému užívání. Ke dni podpisu smlouvy byl předmět nájmu protokolárně předán nájemci.

### III.

#### Práva a povinnosti smluvních stran, ukončení smlouvy

1. Nájemce je povinen:
  - a. Neprovádět na předmětu nájmu jakékoliv úpravy či změny;
  - b. Před skončením trvání nájmu uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu, ledaže bude s pronajímatelem dohodnuto jinak;
  - c. Respektovat další osoby, které mají užívací práva k budově či jejím částem a příslušenstvím, nerušit noční klid a respektovat Kolejní řád vysokoškolských kolejí České zemědělské univerzity v Praze, v platném znění (dále jen „**Kolejní řád**“, „Návštěvní řád“);
  - d. Nepouštět třetí osoby do prostor budovy a předmětu nájmu bez předchozího svolení pronajímatele. V případě porušení tohoto bodu se nájemce zavazuje k náhradě vzniklé újmy, a to jak na majetku pronajímatele, tak na majetku třetích osob.
  - e. Užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu jako řádný hospodář a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
  - f. Pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
  - g. Nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. malování, oprava omítek, čištění podlah a podlahových krytin, čištění zanesených odpadů, výměny drobných součástí předmětů přenechaných nájemci na předmětu nájmu);
  - h. Umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
  - i. Provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
  - j. V případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu v místě, kde jej převzal, a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, pokud se strany nedohodnou jinak; nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ve sjednaném termínu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu 500,- Kč za každý započatý den prodlení.
2. Nájemce není oprávněn předmět nájmu přenechat do užívání třetí osobě.
3. Pronajímatel je oprávněn:
  - a. Vstupovat do předmětu nájmu v době trvání nájmu za účelem provedení kontroly využívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou. Případnou kontrolu se pronajímatel zavazuje provést pouze takovým způsobem, aby nájemce nijak neomezil ani mu nebránil v právu užívání předmětu nájmu;
  - b. Zamezit nájemci provedení změn předmětu nájmu (exteriéru, interiéru) v případě, kdy je zjevné, že by takovou změnou vznikla pronajímateli na předmětu nájmu újma;
  - c. Tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 1 měsíc v případě, že nájemce:



- i. hrubě porušuje Kolejní řád nebo Návštěvní řád,
- ii. je v prodlení s úhradou jakékoliv částky nájemného, a to po dobu delší než 30 kalendářních dnů,
- iii. provozuje v předmětu nájmu činnosti neslučitelné s jeho určením, ohrožující život či zdraví lidí, majetek pronajímatele anebo třetích osob.

Výpovědní doba počíná běžet prvním měsícem následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď nájemci doručena.

4. Pronajímatel a nájemce jsou dále oprávněni tuto smlouvu vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním měsícem následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Nájem lze ukončit také písemnou dohodou smluvních stran,
6. Smlouvu je oprávněna písemně vypovědět také kterákoli ze smluvních stran, a to ve výpovědní době 2 týden počínaje následujícím dnem po doručení výpovědi druhé smluvní straně v případě, že bude dán jeden z následujících důvodů:
  - a) nájemce může smlouvu vypovědět, přestane-li být pronajatý předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý ke sjednanému účelu;
  - b) nájemce může smlouvu vypovědět, porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci;
  - c) pronajímatel může smlouvu vypovědět, má-li být budova či předmět nájmu odstraněn nebo přestavěn;
  - d) pronajímatel může smlouvu vypovědět, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli (např. je-li nájemce po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, že nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí jeho zničení, v případě, že nájemce provede bez souhlasu pronajímatele změnu předmětu nájmu, nebo v případě že nájemce zřídí třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, neplní účel nájmu dle čl. 1 odst. 2 této smlouvy, či jinak poruší zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí pronajímateli značnou újmu).

#### IV.

##### Nájemné

1. Nájemné za pronajatý předmět nájmu je stanoveno v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů dohodou smluvních stran a činí částku ve výši 16.016,- Kč bez DPH za rok. K ceně bude připočítána DPH ve výši dle platných právních předpisů.

Název	sazba	m2/m3	cena bez DPH
Nájmy podlahová plocha	900,00	12,00	10 800
<b>celkem</b>		<b>12,00</b>	<b>10 800 celková cena nájmu</b>
<b>Služby</b>	330,00	12,00	3 960 vytápění+TUV (paušál) 456 vodné a stočné (paušál) 300 odpad (paušál) 500 el.energie (paušál) <b>5 216 celková cena služeb</b>
			<b>16 016 celková výše ročního nájmu a služeb</b>
			<b>8 008 pololetní podíl</b>

2. Sjednanou výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranným písemným úkonem jedenkrát za rok zvýšit v závislosti na roční míře inflace (tj. procentním přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen), a to s účinností od kalendářního měsíce následujícího po oznámení míry inflace za předchozí rok k tomu příslušným orgánem.
3. Společně s nájmem hradí nájemce pronajímateli poměrnou část jím vynaložených nákladů za dodávku tepla a teplé užitkové vody, vodné, stočné, za odvoz odpadu a za využívání prostor a společných zařízení v budově.
4. Úhrada nájemného a služeb s nájmem spojených bude placena pravidelně v pololetních intervalech v každém kalendářním roce po celou dobu trvání nájmu, a to vždy na odpovídající pololetí předem. Pronajímatel fakturuje úhradu nájemného podle níže uvedeného časového sledu:
  - za I. pololetí do 10.2.,
  - za II. pololetí do 10.8.,
  - poměrná část nájemného vč. služeb bude hrazena dle faktury vystavené pronajímatelem do 15 dnů po nabytí účinnosti smlouvy.

Doba splatnosti je 14 dnů od vystavení daňového dokladu pronajímatelem.

5. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené budou nájemcem uhrazeny na základě daňového dokladu – faktury bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený na faktuře. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené se považují za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z bankovního účtu nájemce na bankovní účet pronajímatele.

Daňový doklad – faktura musí obsahovat všechny náležitosti řádného účetního a daňového dokladu ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

## V.

### **Platební podmínky**

1. Nájemné dle článku IV. této smlouvy (včetně DPH), se nájemce zavazuje uhradit na základě vystaveného daňového dokladu (faktury) pronajímatelem, a to ve lhůtě splatnosti faktury.
2. Daňový doklad (fakturu) bude pronajímatel vystavena vždy 10. 2. a 10. 8. příslušného roku.
3. Daňový doklad (faktura) se považuje za doručenu nejpozději 3. dnem po jejím odeslání na adresu sídla nájemce, uvedenou v záhlaví této smlouvy. Současně bude faktura odesílána i e-mailem na adresu: [terpenix@gmail.com](mailto:terpenix@gmail.com)
4. Daňový doklad (faktura) pronajímatele musí obsahovat všechny náležitosti řádného účetního a daňového dokladu ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

## VI.

### **Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva nabývá platnosti jejího dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších

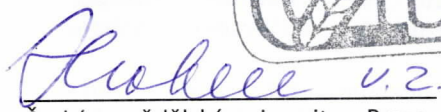


předpisů (dále také jen „zákon o registru smluv“).

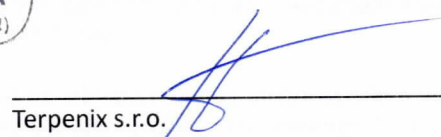
2. Tato smlouva dnem účinnosti nahrazuje původní smlouvu ze dne 30. 6. 2014.
3. Vztahy mezi smluvními stranami se řídí českým právním řádem. Ve věcech smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy z ní vznikající a vyplývající řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
4. Veškeré změny či doplnění smlouvy lze učinit pouze na základě písemné dohody smluvních stran. Takové dohody musí mít podobu datovaných, číslovaných a oběma smluvními stranami podepsaných dodatků smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že pro písemný styk jsou určeny adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Doručení na jinou než shora uvedenou adresu není považováno za platné. Písemnost se považuje za doručenu nejpozději 5. dnem jejího prokazatelného odeslání druhé smluvní straně.
6. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy, obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
7. Smluvní strany budou vždy usilovat o smírné urovnání případných sporů vzniklých v souvislosti s plněním dle této smlouvy. Pokud nebylo dosaženo smírného urovnání sporu ani do 30 pracovních dnů po jeho prvním oznámení druhé straně, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna obrátit se svým nárokem k příslušnému soudu.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží jedno a pronajímatel dvě vyhotovení.
9. Nájemce bezvýhradně souhlasí se zveřejněním plného znění smlouvy tak, aby tato smlouva mohla být předmětem poskytnuté informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a s uveřejněním plného znění smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv.
10. Nájemce se zavazuje spolupůsobit jako osoba povinná v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.
11. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle. Na důkaz pravosti a pravdivosti těchto prohlášení připojují oprávnění zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 22-08-2018

V Praze dne 23.8.18

  
Česká zemědělská univerzita v Praze  
Ing. Jana Vohralíková, kvestorka



  
Terpenix s.r.o.  
Pavel Klouček, jednatel

Prověřeno právním odd. ČZU v Praze