**Nájemní smlouva**

podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

**Mikrobiologický ústav AV ČR, v.v.i.**

Sídlo: Vídeňská 1083, Praha 4, PSČ 142 00

IČO: 61388971, DIČ: CZ61388971

Zastoupená: Ing. Jiří Hašek, CSc., ředitel

(dále také „pronajímatel“ na straně jedné)

a

**SVEN BioLabs s.r.o.**

Sídlo: Na hlídce 2410/13, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČ: 24702960, DIČ: CZ24702960

Zastoupená: David Větvička, jednatel

společnost zapsána do obchodního rejstříku Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 167345

(dále také „nájemce“ na straně druhé)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli t u t o :

**Smlouvu o nájmu nebytových prostor**

1. **Předmět a účel nájmu**
   1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci k jeho podnikatelské činnosti do nájmu a nájemce do nájmu přijímá 2 místnosti o celkové výměře 20m2, a to místnost č. 2.07 o celkové výměře 13 m2 a místnost č. 2.06 o celkové výměře 7 m2 nacházející se v 2. nadzemním podlaží budovy „Zk“, budova bez č.p./č.e. na parc.č. 390/20 v k.ú. Libuš.
   2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu předmět nájmu dle této smlouvy za účelem využívání jako kancelář.
   3. Účastníci shodně prohlašují, že před podpisem této nájemní smlouvy došlo k převzetí předmětu nájmu nájemcem, který se podrobně seznámil s jeho technickým stavem a vybavením, prohlašuje, že je vhodný pro stanovený účel a předmět nájmu přijímá do nájmu bez jakýchkoli výhrad a námitek.
2. **Práva a povinnosti nájemce**
   1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, obvyklým způsobem, za účelem uvedeným v této smlouvě, dodržovat obecně platné právní předpisy, zejména protipožární, hygienické a ekologické a pečovat o pronajaté prostory tak, aby na nich nevznikla škoda, za což vše nese plnou odpovědnost.
   2. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu vlastním nákladem v dobrém stavu a provádět drobné opravy a údržbu bez jakýchkoli nároků vůči pronajímateli. Součástí tohoto závazku nájemce je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám. Nájemce je povinen, bez zbytečného odkladu, oznámit pronajímateli potřebu oprav, které přesahují rámec běžné údržby a drobných oprav a umožnit pronajímateli jejich provedení. Jinak odpovídá nájemce za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
   3. Účastníci se dohodli, že za běžnou údržbu a drobné opravy budou považovány tyto činnosti a povinnosti nájemce:

Běžná údržba: provádění kontrol a běžných oprav elektroinstalace, malování a nátěry.

Drobné opravy: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří, výměny zámků, kování a klik, výměny osvětlovacích těles, opravy vodovodních výtoků, odsávačů par, baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, infrazářičů, elektrických vypínačů a zásuvek, opravy nábytku.

* 1. Nájemce je oprávněn provést v předmětu nájmu drobné úpravy tak, aby tyto prostory mohly být využity potřebám nájemce a to na své náklady, nedohodnou-li se s pronajímatelem písemně jinak. Po skončení nájmu nebude nájemce od pronajímatele vyžadovat úhradu těchto vynaložených nákladů. Stavební úpravy, u kterých je dle stavebního zákona vyžadováno stavební povolení nebo jakékoli úpravy, které změní stavebně-technický charakter předmětu nájmu, může nájemce činit jedině na základě písemného souhlasu pronajímatele. V opačném případě je nájemce povinen do 15-ti dnů od obdržení výzvy pronajímatele takové neoprávněné stavební úpravy odstranit na vlastní náklady a uvést předmět nájmu do původního stavu.
  2. Nájemce odpovídá za škodu, která vznikla v předmětu nájmu i za škodu, která vznikla působením věcí, či osob v těchto prostorách se nacházejících, kromě škody způsobené běžným opotřebením, nebo jednáním, zanedbáním nebo opomenutím ze strany pronajímatele.
  3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu, či jeho část do podnájmu jiné fyzické, či právnické osobě.
  4. Po skončení nájemního vztahu předá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pro případ, že by nájemce nevyklidil předmět nájmu ke dni ukončení nájemní smlouvy:

sjednávají účastníci této smlouvy smluvní pokutu ve výši 500,-Kč, kterou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení s předáním a vyklizením předmětu nájmu a to do týdne po výzvě pronajímatelem k jejímu uhrazení.

nájemce podpisem této smlouvy zároveň pronajímatele zplnomocňuje k otevření předmětu nájmu za přítomnosti dvou svědků, provedení přesného soupisu věcí zde umístěných a vyklizení těchto věcí a jejich uskladnění na náklady nájemce.

* 1. Nájemce odpovídá za pojištění vnesených věcí do předmětu nájmu. Pojištění svého majetku v pronajatých prostorách je povinen si zabezpečit na své náklady nájemce.
  2. Nájemce je oprávněn před budovou parkovat osobním automobilem (do 3,5 t) na vyznačeném místě. Při pohybu v areálu je nájemce povinen dodržovat dopravní značení a další pravidla pro pohyb v areálu AV ČR Praha 4 stanovená pronajímatelem.
  3. Nájemce nesmí v pronajatých prostorách používat el. spotřebiče mající zvýšený odběr el. energie (infrazářiče, el. topidla a obdobná zařízení).
  4. Nájemce je povinen využívat systém třídění komunálního odpadu; za tímto účelem je nájemce povinen do kontejnerů na směsný komunální odpad, na papír, plast a do zvonu na smíšené sklo odkládat pouze odpady komunálního charakteru. Nájemce je povinen zajistit nakládání s jinými odpady vznikajícími při jeho hlavní podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách v souladu s požadavky platného znění zákona o odpadech, a to na vlastní odpovědnost a náklady. V případě, že Nájemce nedodrží výše uvedené povinnosti a Pronajímateli bude v této souvislosti udělena oprávněným orgánem pokuta, je Nájemce povinen uhradit tuto pokutu Pronajímateli.

1. **Práva a povinnosti pronajímatele**
   1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění technického stavu budovy (pokud bude přesahovat rámec běžné údržby), pro nerušenou dodávku elektrické energie, vytápění předmětu nájmu, přičemž případné závady budou na náklady pronajímatele odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení užívání předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel se této povinnosti zprostí, jestliže prokáže, že nesplnění tohoto závazku bylo způsobeno zanedbáním povinností nájemcem.
   2. Pronajímatel nebo jiná jim pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8.00 hod. do 17.00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu i bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
2. **Nájemné a úhrada za služby**
   1. Nájemné za pronájem předmětu nájmu specifikovaného v čl. I. této smlouvy činí 2.000,- Kč za 1 m2 užívané plochy/rok, celkem 40.000,- Kč ročně. Nájemné je stanoveno včetně spotřeby elektrické energie pro účely nájmu.
   2. Nájemce je povinen hradit nájemné čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy na počátku prvního měsíce čtvrtletí se splatností 21 dnů.
   3. Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit náklady na vytápění předmětu nájmu v poměrné výši podle užívané plochy (20 m2) k celkové vytápěné ploše. Náklady na teplo budou hrazeny podle skutečné spotřeby čtvrtletně za uplynulé čtvrtletí.
   4. V případě prodlení nájemce s jakoukoliv platbou je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky denně.
   5. Účastníci se dohodli, že pokud bude nájemce přes písemné upozornění 30 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, zaniká tato nájemní smlouva dohodou prvým dnem měsíce následujícího po doručení takového upozornění nájemci a neuhrazení dlužné částky. K tomuto datu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizené předat pronajímateli a uhradit všechny poplatky s užíváním předmětu nájmu spojených.
   6. Pronajímatel může každoročně upravovat nájemné o průměrnou roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. V takovém případě se zvýší nájemné procentuálně o stejnou částku, kterou bude tvořit inflace, automaticky po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně vždy k 1.1. daného kalendářního roku, v němž byla průměrná roční míra inflace za předcházející kalendářní rok vyhlášena. Úprava nájemného bude provedena nejbližším daňovým dokladem pronajímatele na základě faktury od pronajímatele, který je oprávněn tuto změnu dorovnat ve faktuře při následující platbě nájemného.
   7. Za období od uzavření této smlouvy do konce kalendářního čtvrtletí uhradí nájemce nájemné v poměrné výši na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem po uzavření této smlouvy.
3. **Ukončení smlouvy**
   1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností od 23.9. 2018.
   2. Tato smlouva končí:

výpovědí, s výpovědní lhůtou tří měsíců.

dohodou smluvních stran,

dohodou podle bodu 4.5 smlouvy,

zánikem předmětu nájmu,

ztrátou podnikatelské způsobilosti nájemce.

* 1. Každá strana je oprávněna vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
  2. V případě závažného porušení této smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu s účinností doručením nájemci. Za závažné porušení je považováno:

prodlení nájemce s úhradou nájmu nebo náhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu delší než 30 dnů;

provádění jakýchkoliv stavebních úprav na předmětu nájmu nájemcem bez souhlasu pronajímatele;

užívání předmětu nájmu nájemce za jiným účelem, než jaký je sjednán v této smlouvě.

* 1. Po skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

1. **Závěrečná ustanovení**
   1. Strany si sjednávají, že poštovní zásilka je doručena jejím převzetím druhou smluvní stranou. Pro případ, kdy by poštovní zásilka nebyla převzata adresátem, sjednávají si smluvní strany, že taková poštovní zásilka je doručena dnem, kdy se zásilka odeslaná na adresu dle této smlouvy vrátila odesílateli jako nedoručená.
   2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
   3. Smlouva byla vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.
   4. Uzavření této nájemní smlouvy projednala dozorčí rada pronajímatele na svém zasedání dne 28.5.2018.
   5. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy lze provádět jen po vzájemné dohodě obou smluvních stran, a to vyjádřené pouze v písemné formě.
   6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv, které zajistí pronajímatel.

V Praze dne V Praze dne

Nájemce Pronajímatel

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

David Větvička Ing. Jiří Hašek, CSc.

jednatel ředitel

SVEN BioLabs s.r.o. MBÚ AV ČR, v.v.i.