**Smlouva o nájmu nebytových prostor**

**dle zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění**

**uzavřená**

**mezi smluvními stranami:**

**VÝZKUMNÝ ÚSTAV ŽIVOČIŠNÉ VÝROBY, v.v.i.**

**se sídlem Přátelství 815, 104 00 Praha Uhříněves**

**IČ: 00027014 DIČ:CZ00027014**

**registrován v rejstříku v.v.i. MŠMT, sp. zn. 17 023/2006-34/VÚŽV**

**zastoupen doc. Ing. Petrem Homolkou, CSc., Ph.D., ředitelem**

**tel.: 267 009 650, e-mail:** **vuzv@vuzv.cz**

**bankovní spojení: Komerční banka Praha 10, č.ú. 19439101/0100**

(dále jen “pronajímatel”) na straně jedné

 a

**PROMINENT CZ s. r. o.**

**se sídlem Brniště 1, okres Česká Lípa, PSČ 471 29**

**IČ: 27312453 DIČ CZ27312453**

**zapsáno v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 23481**

**zastoupena Ing. Otto Formanem, jednatelem**

**Ing. Peterem Sklenárem, jednatelem**

**bankovní spojení: Komerční banka Praha, č.ú. 35-7827130227/0100,**

**kontakt tel. +420  , e-mail:**

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

**Čl. 1**

**Předmět nájmu**

 1. Výzkumný ústav živočišné výroby, v.v.i. (dále jen „pronajímatel“) prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budov bez č.p./č.e, jiná stavba, na pozemku č. parc. 1814/17 a na pozemku 1814/16 k.ú. Uhříněves, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Uhříněves, obec Praha, na listu vlastnictví č. 191, a to část využívanou jako prodejna se skladem a pro administrativní činnost. Příjezd k objektu je bezprostředně od hlavní silnice Uhříněves – Říčany po pozemku č. parc. 1814/8.

 2. Předmětem nájmu je část budovy, využívaná jako prodejna se skladem a pro administrativní činnost, v prvním nadzemním podlaží, vyznačená v přiloženém plánku. Jde o místnost č. 1.01, 1.02, 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 1.21, 1.22, 1.23, 1.24. Dále vstup pro personál – ocelové schodiště (Z3) a dveře (O5) z boční části objektu a vstup pro zákazníky – dřevěné schodiště u dveří do prodejny (O3), dle plánu v příloze č. 1 této smlouvy.

**Čl. 2**

**Projev vůle**

 1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory sloužící podnikání (specifikované v čl. 1) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.

 2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu).

 3. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchylují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.

 4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

**Čl. 3**

**Účel nájmu**

 1. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých prostorech sloužících podnikání prodejnu se skladem, administrativní činnost a další aktivity s charakterem tržnice se zemědělskými produkty a potravinářským zbožím. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tyto účely, související s jeho předmětem podnikání.

 2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Prostor sloužící podnikání lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.

3. Nájemce může zřídit třetí osobě v přenechaném prostoru sloužícímu podnikání užívací právo. Pro tyto případy platí zákonné ustanovení dle § 2215 až 2216 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Písemný ani jiný souhlas pronajímatele se však nevyžaduje, jedná-li se o přenechání užívacího práva k části předmětu nájmu nepřevyšující 20 m2, jednorázově nebo krátkodobě na dobu kratší než 6 měsíců osobám zajišťujícím akce či prodej sezónního sortimentu s cílem rozvoje tržního charakteru předmětu pronájmu a jeho okolí.

**Čl. 4**

**Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost**

 1. **Nájemné** za pronajímané prostory sloužící podnikání (specifikované v čl. 1) činí **50.000,- Kč** (slovy: padesát tisíc korun českých) měsíčně. V ceně nájemného je zahrnuto i právo využívání venkovní manipulační plochy na pozemku č. parc. 11814/8 společně s pronajímatelem, povinnost podílet se na zajištění čistoty těchto pozemků.
V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za služby spojené s užíváním prostor sloužících podnikání.

 2. Pronajímatel poskytne nájemci tato plnění:

- dodávku elektrické energie

- dodávku vody

- odvoz odpadních vod

- dodávku tepla

**Záloha za služby** spojené s užíváním prostor sloužících podnikání (elektrická energie, voda) bude hrazena měsíčně spolu s nájemným paušální zálohovou platbou (dále jen “záloha za služby”) ve výši **12.500,- Kč** včetně DPH. Skutečné náklady za služby budou pronajímatelem vyúčtovány jedenkrát ročně. Případné přeplatky či nedoplatky z uvedených vyúčtování si účastníci této smlouvy vzájemně uhradí nejpozději do patnácti dnů ode dne doručení vyúčtování.

**Cena za dodávku elektrické energie** bude stanovena odpočtem elektroměru, podle cen, které budou pronajímateli účtovány dodavatelem tohoto média, kterým je Pražská energetika, a.s. Smluvní strany sjednávají, že nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhradu podílu nákladů spojených s provozem a údržbou odběrného zařízení (služby), a to v částce rovnající se 50 % z celkové ceny odebrané elektřiny nájemcem za kalendářní rok. Celková cena za dodávku elektřiny a podíl na nákladech spojených s dodávkou elektřiny nesmí překročit cenu, za kterou poskytuje Pražská energetika, a.s. dodávku elektřiny v kategorii podnikatel.

Měsíční záloha činí 5000,- Kč včetně DPH.

**Cena za dodávku vody** je stanovena dohodou a činí 50 Kč za m3 včetně DPH, ke dni podpisu smlouvy Spotřeba vody bude zjištěna odpočtem samostatného vodoměru. Cena vody pro další období bude stanovena ve shodě s cenou vyhlášenou PVK a.s.

Měsíční záloha činí 2500,- Kč včetně DPH.

**Cena za odvoz odpadních vod** je stanovena dohodou a činí 1.210,- Kč /1 fekální vůz 8 m3 včetně DPH. Odvoz odpadních vod si nájemce objedná dle potřeby.

**Cena za dodávku tepla** bude pronajímatelem vypočtena podle odběru plynu.

Měsíční záloha činí 5000,- Kč včetně DPH.

 3. Nájemné je nájemce povinen uhradit měsíčně předem v CZK do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího, za které se nájemné a záloha za služby platí, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 19439101/0100 vedený Komerční bankou Praha 10, variabilní symbol 84107. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

 4. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do dvou měsíců po skončení nájmu a ve lhůtě 15 dnů bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

 5. Při podpisu této smlouvy uhradí nájemce nájemné za období od 1. 9. 2016 do 30. 9. 2016, dále zálohovou platbu za služby za stejné období pod variabilním symbolem 84107. Jistotu ve výši 62.500,- Kč uhradí nájemce ve prospěch pronajímatele v hotovosti nebo na účet pronajímatele při podpisu této smlouvy. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.

 6. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. dubna zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 20. března.

**Čl. 5**

**Doba nájmu a výpověď**

 1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od 1. září 2016 do 30. dubna 2025 s možností prodloužení za předpokladu, že nájemce plní veškeré své povinnosti stanovené v této smlouvě, a že minimálně tři měsíce před ukončením této smlouvy vyrozumí písemně pronajímatele o zájmu prodloužit tuto smlouvu.

 2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět. Pro tyto případy platí zákonné ustanovení dle § 2308 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

 3. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena třetím dnem po jejím uložení na poště.

**Čl. 6**

**Předání předmětu nájmu**

 1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímané plochy v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.

 2. Nájemci bude při jeho nastěhování předána sada klíčů. Klíče potřebné nad tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

**Čl. 7**

**Údržba a opravy předmětu nájmu a jeho okolí**

 Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící podnikání řádně užívat jako řádný hospodář, provádět úklid, péči a ostatní běžnou údržbu a běžné opravy na vlastní náklady. Za běžnou opravu či údržbu se považuje oprava či údržba v hodnotě do 5.000Kč

Ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy provádí pronajímatel a to včetně zajištění revizí stavby a jejích pevných součástí. Revize přístrojů a zařízení v majetku nájemce si zajišťuje a hradí nájemce.

Pronajímatel je povinen udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata .

Nájemce se zavazuje dodržovat veškerá protipožární a bezpečnostní opatření, stejně tak i ekologické a hygienické předpisy a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství

Pronajímatel se zavazuje provádět řádnou údržbu venkovních ploch a řádně pečovat o stromy a zatravněné plochy.

**Čl. 8**

**Odpovědnost nájemce**

 Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které
k němu mají vztah.

**Čl. 9**

**Vrácení předmětu nájmu**

 Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

**Čl. 10**

**Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu**

 Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat do pronajatých prostor, za účelem prohlídky, kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci
v předstihu jednoho týdne.

**Čl. 11**

**Pojištění**

 Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění proti ohni a pojištění proti potrubní vodě pro jím vnesená zařízení a ostatní věci včetně veškerého uskladněného zboží.

**Čl. 12**

**Domovní řád**

 V zájmu domovního klidu je nutné vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních nájemců a podnájemců. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku.
V případě výtky se postará o okamžitou nápravu.

**Čl. 13**

**Udělování písemných souhlasů**

Vyžaduje-li tato smlouva či zákon jakýkoli písemný souhlas jedné strany

 a nevyjádří-li se druhá strana do jednoho měsíce od prokazatelného doručení písemné žádosti, považuje se souhlas druhé strany za daný.

**Čl. 14**

**Závěrečná ustanovení**

 1. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem.

 2. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně neupravené v této smlouvě se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

 3. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy.

 4. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany.

 Tato nájemní smlouva byla schválena dozorčí radou pronajímatele podle § 19 odst.1 písm. b) bod 7 zák. č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění.

V Praze dne 30. 8. 2016

Za stranu pronajímatele Za stranu nájemce

................................................... ..................................................

Doc. Ing. Petr Homolka, CSc., Ph.D. Ing. Otto Forman

ředitel VÚŽV, v.v.i. jednatel

 ……………………………………. Ing. Peter Sklenár

jednatel