

Ústav jaderné fyziky AV ČR, v. v. i.

se sídlem: Husinec-Řež č.p. 130, Řež, 250 68, Česká republika

zapsaný v Rejstříku veřejných výzkumných institucí

IČO: 61389005

DIC: CZ61389005

zastoupený: Ing. Ondřejem Svobodou, Ph.D., ředitelem

Bankovní spojení:

ID datové schránky: t8xmzqw

kontaktní osoba ve věcech smluvních: Ing. Ondřej Svoboda, Ph.D.

kontaktní osoba/pracoviště ve věcech technických: Zbyněk Johanis

dále jen jako „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

RadioMedic s.r.o.

se sídlem: Husinec-Řež 289, PSČ 250 68, Česká republika

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 138104

IČO: 28389638

DIC: CZ28389638

zastoupená: Ing. Janem Dobešem, CSc., prvním jednatelem a Ing. Martinem Kropáčkem, Ph.D., druhým jednatelem

Bankovní spojení:

ID datové schránky: dzhv6mq

kontaktní osoba ve věcech smluvních: Ing. Martin Kropáček, Ph.D.

kontaktní osoba/pracoviště ve věcech technických: Ing. Libor Procházka

dále jen jako „**nájemce**“ na straně druhé

dále společně jen jako „**smluvní strany**“

se v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) dohodly níže uvedeného dne, měsíce a roku tak, jak stanoví tato

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

1. Vysvětlení použitých pojmů

Budova:

Budova ve vlastnictví pronajímatele zapsaná v LV č. 744 pro katastrální území Husinec u Řeže s č.p. 289, v části obce Řež, k.ú. Husinec u Řeže, umístěná na pozemku parc.č.st. 559, k.ú. Husinec u Řeže, a parc.č.st. 188, k.ú. Větrušice u Klecan, nacházející se v areálu ústavů v Řeži, a dále budova pronajímatele zapsaná v LV č. 744 pro katastrální území Husinec u Řeže s č.p. 294, v části obce Řež, k.ú. Husinec u Řeže, umístěná na pozemku parc.č.st. 560, k.ú. Husinec u Řeže, a parc.č.st. 189, k.ú. Větrušice u Klecan, oboje na adrese: Husinec-Řež 130, PSČ 250 68. Své celé vlastnictví dokládá výpisem z katastru nemovitostí.

Prostory sloužící podnikání:

Prostory budovy č. 221 (č.p. 289) o souhrnné velikosti podlahové plochy **476,18 m²** ve výhradním užívání nájemce. Prostory

	budovy č. 231 (č.p. 294) o souhrnné velikosti podlahové plochy 2,51 m² ve výhradním užívání nájemce. Soupis místností tvoří <u>přílohu č. 1</u> této smlouvy.
Společně užívané prostory:	Prostory budovy č. 221 (č.p. 289) o souhrnné velikosti podlahové plochy 1527,54 m². Tyto prostory jsou navíc v rámci přílohy rozděleny na prostory využívané stejně oběma smluvními stranami o velikosti podlahové plochy 487,01 m² a prostory minoritně využívané ze strany nájemce o velikosti podlahové plochy 1040,53 m². Prostory budovy č. 231 (č.p. 294) o souhrnné velikosti podlahové plochy 2,32 m², využívané stejně oběma smluvními stranami. Soupis místností tvoří <u>přílohu č. 2</u> této smlouvy.
Smlouva o nájmu přístrojů a zařízení:	Smlouva o nájmu přístrojů a zařízení, číslo smlouvy pronajímatele 012/23, uzavřená dnešního dne mezi stejnými subjekty jako tato smlouva.
Rámcová smlouva o přípravě cyklotronových radionuklidů:	Rámcová smlouva o přípravě cyklotronových radionuklidů, číslo smlouvy pronajímatele 014/23, uzavřená dnešního dne mezi stejnými subjekty jako tato smlouva.
Pravidla	Interní směrnice odsouhlasená a schválená smluvními stranami, upravující společné užívání Společně užívaných prostor.
2. <u>Postavení smluvních stran</u>	
2.1.	Pronajímatel je veřejná výzkumná instituce podle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích.
2.2.	Nájemce je obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 138104.
3. <u>Předmět smlouvy</u>	
3.1.	Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do výlučného užívání Prostory sloužící podnikání a do nevýlučného užívání Společně užívané prostory včetně jejich součástí a příslušenství (dále společně jen jako „ Předmět nájmu “) a závazek nájemce Předmět nájmu převzít do dočasného užívání a platit pronajímateli nájemné (včetně služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu apod.) ve výši a za podmínek stanovených v této smlouvě, a to vše v souladu s právními předpisy.
3.2.	Užívání Společně užívaných prostor mezi smluvními stranami se řídí „Pravidly“. Pro odstranění pochybností se stanoví, že ustanovení této smlouvy mají přednost před „Pravidly“.
3.3.	Pronajímatel prohlašuje, že je v souladu se zákonem č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, oprávněn Předmět nájmu nájemci poskytnout do užívání dle této smlouvy.
4. <u>Účel nájmu</u>	
4.1.	Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výhradně k provozování výzkumu, výroby a distribuce radiofarmak, výroby a distribuce radiochemikálií, uzavřených zářičů a služeb spojených s kontrolou radiofarmak, radiochemikálií a uzavřených zářičů, přičemž výroba radiofarmak musí být v Předmětu nájmu provozována v podmínkách správné výrobní praxe dle zákona o léčivech č. 378/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva zdravotnictví a Ministerstva zemědělství č. 229/2008 Sb. o výrobě a distribuci léčiv, vše v platném znění, a dalších souvisejících předpisů či předpisů tyto uvedené předpisy v budoucnu měnících, upravujících či nahrazujících; dále za účelem výzkumu a vývoje v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd, činnosti technických poradců v oblasti chemie a fyziky, správy a údržby nemovitostí a poskytování technických služeb, a to vše pouze v souladu s účelem užívání Předmětu nájmu uvedeným v příslušném kolaudačním

rozhodnutí, s touto smlouvou, předmětem podnikání nájemce, který je ke dni uzavření této smlouvy zapsán v obchodním rejstříku, právními předpisy a závaznými normami (dále jen „**účel nájmu**“).

- 4.2. Nájemce bere na vědomí, že užívání Předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem dle odst. 4.1. této smlouvy je výpovědním důvodem dle odst. 8.2 písm. d) této smlouvy. Užívání Předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu zakládá nárok pronajímatele na smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. Smluvní pokuta může být uplatněna opakovaně za každé takové porušení povinnosti nájemce.
- 4.3. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy stavebně - technicky, jakož i právně způsobilý k užívání v souladu s účelem nájmu. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje a stvrzuje, že je mu stav Předmětu nájmu znám, a shledává jej, ke dni uzavření této smlouvy, způsobilým pro dohodnutý účel dle této smlouvy. Nájemce má Předmět nájmu již v držení, a proto nebude docházet k jeho předání.
- 4.4. Nájemce je oprávněn nevýhradně spoluožívat přiměřeným způsobem spolu s pronajímatelem a ostatními nájemci společné části Budovy, zejména k prostorám přilehlé chodby, sociální zařízení, přístupové cesty, schodiště a výtahy.

5. Nájemné

- 5.1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za užívání Předmětu nájmu měsíční nájemné ve výši:
 - 5.1.1. **50 743 Kč** (slovy: padesát tisíc sedm set čtyřicet tři korun českých) bez DPH za kalendářní měsíc, a to za Prostory sloužící podnikání.
 - 5.1.2. **47 820 Kč** (slovy: čtyřicet sedm tisíc osm set dvacet korun českých) bez DPH za kalendářní měsíc, a to za Společně užívané prostory, přičemž v **příloze č. 2** této smlouvy je uveden rozpis nájemného za užívání jednotlivých Společně užívaných prostor. U Společně užívaných prostor je v **příloze č. 2** této smlouvy uvedena míra jejich spoluožívání nájemcem a pronajímatelem, přičemž se smluvní strany dohodly, že v případě potřeby změny míry spoluožívání kteréhokoli ze Společně užívaných prostor budou jednat o úpravě přílohy č. 2, včetně odpovídající změny výše nájemného za užívání příslušného prostoru ze Společně užívaných prostor.

K nájemnému bude připočítávána zákonem stanovená sazba DPH. V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním Předmětu nájmu.

6. Platby spojené s nájmem

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci tyto služby spojené s užíváním Předmětu nájmu: dodávka elektrické energie do společných a sdílených prostor, dodávka vody, odvádění odpadních vod, dodávka plynu, úklid společných prostor Budovy, ve které je Předmět nájmu umístěn, likvidace a odvoz komunálního odpadu, zajištění služeb osobního monitorování (dále jen „**Služby**“), nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce se zavazuje zajistit dodávky elektrické energie do laboratoří PET a RAF2 a vybrané služby při metrologickém ověřování a kalibraci. Za tímto účelem postupují smluvní strany dle vzájemně uzavřené Smlouvy o spolupráci a společném postupu ve věcech zajištění dodávek zboží a služeb uzavřené dnešního dne, která tvoří přílohu č. 4 této smlouvy (dále „**Smlouva o spolupráci a společném postupu ve věcech zajištění dodávek zboží a služeb**“). Ustanovení této smlouvy mají přednost před ustanoveními Smlouvy o spolupráci a společném postupu ve věcech zajištění dodávek zboží a služeb.
- 6.2. Služby spočívající v poskytování elektrické energie jsou nájemci účtovány pronajímatelem měsíčně dle skutečně odebraného množství v ceně, která je pronajímateli účtována dodavatelem těchto služeb, to vše dle podmínek stanovených ve Smlouvě o spolupráci a společném postupu ve věcech zajištění dodávek zboží a služeb.

- 6.3. Za poskytování Služeb pronajímatelem (s výjimkou elektrické energie – viz předchozí odst. 6.2. této smlouvy) je sjednána měsíční celková záloha/paušální platba, jejíž výše, popř. způsob jejího výpočtu, je stanovena ve Smlouvě o spolupráci a společném postupu ve věcech zajištění dodávek zboží a služeb. Tato částka vychází u Společně užívaných prostor z míry jejich spoluužívání nájemcem a pronajímatelem uvedené v příloze č. 2 této smlouvy, přičemž se smluvní strany dohodly, že v případě potřeby změny míry spoluužívání kteréhokoli ze Společně užívaných prostor budou jednat o takové změně, včetně odpovídající změny výše zálohy za poskytování Služeb.
- 6.4. V průběhu trvání nájemního vztahu má pronajímatel právo kdykoliv upravit výši zálohy za poskytované Služby dle předchozích odstavců tak, aby odpovídaly skutečným nákladům hrazeným pronajímatelem jednotlivým dodavatelům poskytujícím Služby. Každou takovou změnu je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit a současně prokázat předložením relevantních dokumentů od jednotlivých dodavatelů Služeb alespoň 10 kalendářních dnů předem, a následně vystavit nový rozpis plateb za zálohy za Služby.
- 6.5. Pronajímatel je povinen vynaložit veškeré úsilí, které lze po něm spravedlivě požadovat, k tomu, aby dodavatelé poskytující Služby plnili své povinnosti řádně a včas. Nájemce bere na vědomí, že dodávky Služeb poskytované dle této smlouvy mohou být přerušeny nebo pozastaveny z důvodu:
- havárie;
 - s dostatečným předstihem písemně oznámené odstávky za účelem pravidelné revize, opravy či modernizace Budovy či jejích částí a souvisejících zařízení;
 - bude-li to nutné z důvodu naléhavé potřeby či splnění požadavků vyplývajících z právních předpisů;
 - vyšší moci.

Nájemce není oprávněn v případech uvedených v tomto odstavci tuto smlouvu vypovědět. Pokud v důsledku neposkytnutí některé ze Služeb nájemce, a to bez ohledu na příčinu, nebude moci prokazatelně Předmět nájmu řádně užívat po dobu delší než 3 kalendářní dny, je oprávněn požadovat po pronajímateli přiměřenou slevu na nájemném.

- 6.6. Nájemce je srozuměn s tím, že v nájemném ani zálohách za Služby není zahrnuta úhrada za užívání telefonní linky.

7. Platební podmínky

- 7.1. Nájemné za kalendářní měsíc dle čl. 5., odst. 5.1. této smlouvy je splatné v měsíci, za který se platba za nájemné poskytuje, a to nejpozději do posledního dne daného měsíce, a to na základě faktury doručené nájemci do 15. dne příslušného měsíce.
- 7.2. Pokud nebude začátek nájmu na začátku kalendářního měsíce, nebo nájem skončí jinak než ke konci kalendářního měsíce, je nájemce povinen hradit pouze poměrnou část nájemného a úhrady dodávek a Služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu připadající na počet dnů trvání nájmu v takovém kalendářním měsíci, přičemž v případě předčasného ukončení této smlouvy se smluvní strany zavazují vypořádat nájemné a úhradu za poskytované Služby do 60 dnů ode dne skončení účinnosti této smlouvy.
- 7.3. Pronajímatel má právo jednostranně upravit výši nájemného o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, která vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců, a to podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu, v případě, že od posledního stanovení výše této ceny došlo ke zvýšení míry inflace minimálně o 4 %. Smluvní strany si ujednaly, že úprava nájemného tak bude provedena na základě písemného oznámení pronajímatele, a to k prvnímu dni v měsíci následujícím po vyhlášení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen Českým statistickým úřadem, a to vždy max. 1x ročně. Úprava výše nájemného bude pouze o tolik procent, kolik procent činila míra inflace v roce předcházejícím, za podmínky že v tomto roce došlo k jejímu navýšení minimálně o 4%. Smluvní strany si ujednaly, že cena plnění může být shora uvedeným způsobem upravena nejdříve pro období od 1. 1. 2024.

- 7.4. Měsíční celková záloha za Služby (s výjimkou elektrické energie – viz odst. 6.2. této smlouvy) dle čl. 6. této smlouvy bude nájemcem hrazena dle splátkového kalendáře vystaveného pronajímatelem. Poplatek za elektrickou energii (viz odst. 6.2. této smlouvy) bude hrazen nájemcem měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem.
- 7.5. Faktura dle tohoto článku je splatná ve smyslu odst. 7.1. této smlouvy. Fakturu doručuje pronajímatel nájemci na e-mailovou adresu: [f](#) Nájemce souhlasí s použitím faktury (daňového dokladu) v elektronické podobě.
- 7.6. Všechny peněžité závazky vzniklé mezi smluvními stranami na základě této smlouvy je zavázaná smluvní strana povinna uhradit včas a řádně, a to bezhotovostním převodem na určený bankovní účet druhé smluvní strany uvedený v hlavičce této smlouvy.
- 7.7. Peněžitý závazek je splněn okamžikem, kdy je částka určená dle této smlouvy připsána na bankovní účet oprávněné smluvní strany.
- 7.8. Faktury vystavené pronajímatelem musí obsahovat veškeré povinné náležitosti daňového dokladu, a to v souladu s příslušnou právní úpravou. Nebude-li faktura obsahovat veškeré povinné náležitosti daňového dokladu, je nájemce oprávněn takovou fakturu pronajímateli až do její splatnosti vrátit. Bude-li tvrzení nájemce o výše uvedené vadnosti faktury oprávněné, vystaví pronajímatel novou bezvadnou fakturu bez zbytečného odkladu po konstatování oprávněnosti námitek nájemce. Splatnost nové bezvadné faktury bude počítána v celé délce ode dne jejího doručení nájemci.
- 7.9. V případě prodloužení nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je nájemce zavázán na základě této smlouvy, je nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení.

8. Doba nájmu a způsoby jeho ukončení

- 8.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na **dobu 5 let od nabytí účinnosti této smlouvy**, přičemž po uplynutí této doby dochází k automatickému prodloužení doby nájmu (doby trvání této smlouvy) o další 2 roky, a to i opakovaně, neoznámí-li jedna smluvní strana nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby nájmu druhé smluvní straně, že trvá na ukončení nájmu (ukončení této smlouvy). Smluvní strany pro případ neprodloužení doby nájmu (doby trvání této smlouvy) dle předchozí věty vylučují jakoukoliv předsmuvní odpovědnost a výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 1729 občanského zákoníku.
- 8.2. Nájem skončí výhradně způsoby uvedenými v této smlouvě. Vedle dalších případů uvedených v této smlouvě nájemní vztah zaniká:
- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
 - b) písemnou dohodou smluvních stran; platnost této smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě;
 - c) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran, pokud druhá ze smluvních stran porušila opakovaně stejnou povinnost vyplývající z této smlouvy (s výjimkou hrubého porušení povinností, pro které je sjednán samostatný výpovědní důvod pod písm. d) níže) v průběhu 12-ti po sobě jdoucích měsíců (alespoň však 3x a byla na každé z těchto porušení povinností druhou smluvní stranou písemně upozorněna); účinnost této smlouvy zanikne v takovém případě uplynutím výpovědní doby, která činí šest (6) měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena,
 - d) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran v případě hrubého porušení povinnosti, pokud druhá ze smluvních stran i přes předchozí písemné upozornění druhé smluvní strany nenapravila závažný stav v přiměřené lhůtě poskytnuté jí k tomu druhou smluvní stranou, či přes písemné upozornění i nadále smluvní strana hrubě porušuje svou povinnost vyplývající z této smlouvy, není-li v této smlouvě uvedeno jinak; hrubým porušením povinností nájemce se rozumí zejména, nikoli však výlučně, je-li nájemce po dobu delší než 60 dnů v prodloužení s jakoukoli platbou dle této smlouvy (např. s platbou nájemného, zálohy za Služby) a dlužná částka přesáhne jeden měsíční nájem, vč. zálohy za Služby, nebo nájemce poskytne Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě v rozporu s touto

smlouvou; účinnost této smlouvy zanikne v takovém případě uplynutím výpovědní doby, která činí šest (6) měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena,

- e) zánikem pronajímatele nebo nájemce bez právního nástupce;
 - f) zánikem Předmětu nájmu.
- 8.3. Pronajímatel má právo odstoupit od této smlouvy, pokud je vydáno rozhodnutí o úpadku nájemce.
- 8.4. Odstoupení od této smlouvy nabývá účinnosti dnem následujícím po doručení písemného oznámení o odstoupení pronajímatelem nájemci. Odstoupit od této smlouvy je možné jen s účinky do budoucna.
- 8.5. Ke dni skončení nájmu, s výjimkou uvedenou v odst. 9.5. této smlouvy, je nájemce povinen předat vyklizený Předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím pouze k obvyklému opotřebení při běžném řádném užívání v souladu s účelem nájmu a úpravám Předmětu nájmu provedeným se souhlasem pronajímatele. O předání Předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude stav příslušných měřidel (jsou-li instalovány) k okamžiku zpětného převzetí Předmětu nájmu a soupis případných škod a vad způsobených na Předmětu nájmu nájemcem. Smluvní strany jsou povinny si za tímto účelem vzájemně poskytnout nezbytnou součinnost. Dojde-li ke skončení nájmu odstoupením, předá nájemce pronajímateli Předmět nájmu nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu, s výjimkou uvedenou v odst. 9.5. této smlouvy.
- 8.6. Pokud nájemce řádně nepředá Předmět nájmu pronajímateli ve lhůtě uvedené v této smlouvě, je pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Předmětu nájmu svépomocí, a to na náklady nájemce. V takovém případě tedy pronajímatel nejprve nájemce písemně vyzve k vyklizení Předmětu nájmu v náhradním termínu (příčemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně 5 pracovních dnů po doručení výzvy k vyklizení nájemci). Pokud nájemce ani v tomto náhradním termínu Předmět nájmu sám nevyklidí a řádně pronajímateli nepředá Předmět nájmu, je pronajímatel oprávněn Předmět nájmu sám vyklidit a movité věci nájemce umístit po dobu 30 dní v náhradních prostorách, to vše na náklady nájemce. V případě porušení povinnosti nájemce řádně předat Předmět nájmu pronajímateli dle tohoto odstavce, má pronajímatel nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení s předáním Předmětu nájmu pronajímateli či jeho vyklizením.

9. Práva a povinnosti pronajímatele

- 9.1. Pronajímatel je povinen:
- a) umožnit nájemci užívat Předmět nájmu ke sjednanému účelu ode dne, který je v této smlouvě sjednán jako počátek nájmu a současně udržovat Předmět nájmu stavebně-technicky i právně způsobilým ke sjednanému účelu nájmu definovanému v odst. 4.1. této smlouvy, a to v rozsahu a způsobem, v jakém k němu dochází ze strany nájemce ke dni uzavření této smlouvy;
 - b) poskytnout nájemci přiměřenou součinnost, kterou lze po něm spravedlivě požadovat, při zajištění služeb potřebných k užívání Předmětu nájmu, které si zajišťuje sám nájemce;
 - c) zajišťovat opravy a údržbu Předmětu nájmu v souladu s odst. 9.5. této smlouvy;
 - d) seznámit nájemce s relevantními předpisy vztahujícími se k provozním podmínkám pronajímatele;
 - e) umožnit nájemci v prostoru vstupu do Budovy a Předmětu nájmu umístění označení jeho obchodní firmy o velikosti přiměřené místním poměrům a podle možností pronajímatele, na základě dohody a za úplaty v místě a čase obvyklou umístění reklamy; umístění označení obchodní firmy nájemce či reklamy podléhá předchozímu schválení pronajímatelem. Při skončení nájmu nájemce veškerá takto umístěná označení a reklamy odstraní. Pokud tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn označení nájemce a reklamu na náklady nájemce odstranit.

- f) zajistit na své náklady čištění, sjízdnost a schůdnost přístupových cest k Budově, které nejsou veřejnými komunikacemi;
 - g) odstranit v přiměřené lhůtě závady písemně ohlášené nájemcem, které znemožňují nebo jakkoli ztěžují užívání Předmětu nájmu nájemcem; pokud tyto nahlášené závady pronajímatel v přiměřené lhůtě neodstraní, je nájemce oprávněn tyto závady odstranit sám a požadovat po pronajímateli úhradu nákladů, které na jejich odstranění účelně vynaložil;
 - h) v případě, že nájemce na své náklady provede úkony směřující k omezení nebo zabránění škody hrozící pronajímateli, pak pronajímatel bezodkladně nájemci doložené účelně vynaložené náklady ve lhůtě 60 dnů od jejich uplatnění nahradí (vztah k odst. 11.4. této smlouvy).
- 9.2. Poruší-li nájemce povinnost užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a znemožní nebo ztíží užívání Předmětu nájmu ke sjednanému účelu nájmu, nemá nájemce právo na slevu z nájemného ani na příslušnou smluvní pokutu z důvodu, že pronajímatel v přiměřené lhůtě neodstraní závady písemně ohlášené nájemcem.
- 9.3. Pokud pronajímatel nesplní povinnost stanovenou v odst. 9.1. této smlouvy, a to z důvodů způsobených vyšší mocí, nájemce nemá právo na náhradu škody. Pokud pronajímatel nesplní povinnosti dle odst. 9.1. této smlouvy, odpovídá nájemci za škodu tím způsobenou, a pokud je díky takovému nesplnění povinnosti Předmět nájmu nezpůsobilý k řádnému užívání dle této smlouvy, nájemce má právo na poměrné snížení nájemného za dobu trvání této nezpůsobilosti.
- 9.4. Pronajímatel je dále povinen informovat nájemce o jakýchkoliv opravách nebo úpravách (stavebních či jiných zásazích) v Budově či Předmětu nájmu, které by se mohly dotknout nebo omezit užívání Předmětu nájmu nájemcem, a to v časovém předstihu úměrném takovému omezení. V případě, že tento časový předstih nebude přiměřený, je nájemce oprávněn provedení oprav nebo úprav v navrženém termínu odmítnout a požadovat jejich provedení v jiném nejbližším termínu.
- 9.5. Pronajímatel je povinen zajišťovat opravy a údržbu Předmětu nájmu, s výjimkou drobných oprav a běžné údržby, za které odpovídá nájemce dle čl. 11. odst. 11.1. písm. b) této smlouvy. Pronajímatel je současně povinen na své náklady provést, či zajistit provedení veškerých stavebně-technických úprav/oprav směřujících k zajištění způsobilosti Předmětu nájmu ke sjednanému účelu nájmu definovanému v odst. 4.1. této smlouvy. V případě, že pronajímatel nebude z jakýchkoli důvodů schopen tyto nezbytné stavebně-technické úpravy/opravy provést, je povinen o této skutečnosti bez zbytečného odkladu informovat nájemce. Nájemce je v takovém případě oprávněn tyto nezbytné stavebně-technické úpravy/opravy provést, a to po předchozím schválení nákladů na jejich provedení ze strany pronajímatele na náklady pronajímatele. Pronajímatel není oprávněn bezdůvodně souhlas dle předchozí věty odmítnout, pokud náklady na nezbytné stavebně-technické úpravy/opravy budou ve výši obvyklé v daném místě a čase. Takto vynaložené náklady je pak nájemce oprávněn započítat na nájemné, či jakékoli jiné pohledávky pronajímatele dle této smlouvy. V případě, že i po takto provedeném zápočtu nákladů za provedené stavebně-technické úpravy/opravy na nájemné do okamžiku skončení nájmu, či na jiné platby dle této smlouvy, bude mít nájemce za pronajímatelem z tohoto titulu pohledávku, je pronajímatel povinen tuto pohledávku nájemci uhradit ve lhůtě do 30 dnů ode dne skončení nájmu. Smluvní strany se tímto současně dohodly, že nájemce není povinen vyklidit a předat pronajímateli Předmět nájmu do okamžiku, než bude ze strany pronajímatele uhrazena zbývající pohledávka nájemce za pronajímatelem z titulu uhrazených nákladů za provedené stavebně-technické úpravy/opravy na Předmětu nájmu. Za toto období náleží pronajímateli plnění odpovídající bezdůvodnému obohacení ve výši nájemného dle této smlouvy a záloh za Služby.
- 9.6. Pronajímatel a/nebo jím pověřené osoby mohou po předchozí domluvě s nájemcem či po písemném oznámení doručeném s dostatečným předstihem nájemci vstoupit za dodržení stanovených podmínek do Předmětu nájmu nebo do jakékoli jeho částí, v běžné pracovní době a s doprovodem osoby oprávněné jednat za nájemce, za účelem kontroly stavu Předmětu nájmu, vybavení, dodržování účelu nájmu nájemcem nebo nápravy neplnění ustanovení této smlouvy nájemcem, jakož i za účelem provedení oprav či úprav Předmětu nájmu nebo ostatních částí Budovy, kteréžto opravy a úpravy vyžadují vstup do Předmětu nájmu, a to vše v rozsahu nezbytném pro provedení výše popsaných činností pronajímatele. Pronajímatel odpovídá za škodu, která by nájemci v důsledku vstupu do Předmětu nájmu dle tohoto článku vznikla.

- 9.7. Pronajímatel a/nebo jím pověřené osoby mohou do Předmětu nájmu vstoupit ve zcela výjimečných případech i mimo běžnou pracovní dobu a bez doprovodu osoby oprávněné jednat za nájemce, jestliže to vyžaduje nastalá mimořádná situace/událost, např. havarijný stav (požár, povodeň, výbuch plynu atd.), hrozící škoda na majetku pronajímatele či nájemce. Pronajímatel o tomto vstupu písemně vyrozumí nájemce bez zbytečného odkladu po tomto vstupu, nebylo-li možné nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k Předmětu nájmu a že nájemce není oprávněn provést výměnu zámků ve dveřích. Uložení náhradní klíčů je pronajímatel povinen zabezpečit tak, aby se zamezilo jejich zneužití. Pronajímatel odpovídá za škodu, která by nájemci v důsledku vstupu do Předmětu nájmu dle tohoto článku vznikla.
- 9.8. Pronajímatel je povinen postupovat vždy tak, aby nedošlo ke vzniku škod na majetku nájemce umístěném v Předmětu nájmu a aby nebylo poškozeno dobré jméno nájemce a vztahy s jeho klientelou.
- 9.9. Pronajímatel umožňuje nájemci umístění svého sídla v Budově, a to po dobu trvání nájmu dle této smlouvy a na dobu 30 dnů po skončení nájmu.
- 9.10. Na společných pracovištích více zaměstnavatelů (nájemce a pronajímatele) zajišťuje BOZP pronajímatel.

10. Pojištění a další skutečnosti

- 10.1. Pronajímatel prohlašuje, že Budova je pojištěna proti živelným škodám a že vnitřní vybavení Budovy, včetně movitých věcí v ní umístěných, které jsou ve vlastnictví pronajímatele, resp. k nimž pronajímateli svědčí právo hospodaření, je kromě pojištění proti živelným škodám pojištěno i proti krádeži vloupáním.
- 10.2. Nájemce je srozuměn s tím, že pojištění dle odst. 10.1. této smlouvy se nevztahuje na majetek ve vlastnictví nájemce, který do Předmětu nájmu vnese. Současně je nájemce srozuměn s tím, že odpovídá pronajímateli za škody prokazatelně způsobené jím nebo jeho zaviněním (úmyslným i nedbalostním), případně při provozu jeho činností v Předmětu nájmu, a to v plné výši takových škod.
- 10.3. Nájemce je povinen sjednat pojištění své odpovědnosti za škodu při činnosti prováděné v Předmětu nájmu, a to s limitem pojistného plnění minimálně ve výši **20 000 000,- Kč**, a pojištění své odpovědnosti za škodu způsobené třetí osobě, a to s limitem pojistného plnění minimálně ve výši **20 000 000,- Kč**, a doložit tuto skutečnost pronajímateli kopií uzavřené pojistné smlouvy a udržovat pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy.

11. Práva a povinnosti nájemce

11.1. Nájemce je povinen:

- a) dodržovat při své provozní činnosti v Předmětu nájmu povinnosti stanovené právními předpisy, řády, pokyny a směrnicemi, zejména pak předpisy hygienické, bezpečnostní a pro oblast požární ochrany, nakládání s odpady, používání elektrických přístrojů, vyhrazených technických zařízení, technických zařízení, předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, zákon č. 263/2016 Sb., atomový zákon, v platném znění, zásady správné výrobní praxe dle zákona č. 378/2007 Sb., o léčivech a o změnách některých souvisejících zákonů, v platném znění, vyhlášku č. 229/2008 Sb., o výrobě a distribuci léčiv, v platném znění, a to vše na vlastní náklady bez ohledu na jejich výši, přičemž jejich dodržování je dále povinen zajistit i u osob, kterým umožní vstup do Předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen dodržovat podmínky, plnit povinnosti a řídit se platnými rozhodnutími ve věci nakládání se zdroji ionizujícího záření, která vydá nebo stanoví nebo vydal nebo stanovil Státní úřad pro jadernou bezpečnost, a to takovými z těchto rozhodnutí, které se vztahují k činnosti prováděné v Předmětu nájmu, a je dále povinen dodržovat podmínky, plnit povinnosti a řídit se platnými rozhodnutími Státního ústavu pro kontrolu léčiv, a to takovými z těchto rozhodnutí, které se vztahují k činnosti prováděné v Předmětu nájmu, přičemž jejich dodržování je dále povinen zajistit i u osob, kterým umožní vstup do Předmětu nájmu;

- b) zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy té části Předmětu nájmu, kterou užívá výhradně sám, přičemž pro účely této smlouvy se za běžnou údržbu a drobné opravy považuje jakákoli oprava, údržba nebo právními předpisy stanovená kontrola nebo revize takové části Předmětu nájmu, jeho vybavení či zařízení, které jsou ve vlastnictví pronajímatele, provedené v jednom kalendářním měsíci, pokud celková výše nákladů nepřesáhne částku 6 000,- Kč za kalendářní měsíc; nezajistí-li nájemce včasné provedení drobných oprav nebo běžnou údržbu Předmětu nájmu, k níž je povinen, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím písemném upozornění nájemce na vlastní náklady sám a nájemce se zavazuje v důsledku tohoto postupu vzniklé náklady pronajímateli uhradit. Opravy, údržbu, revize a kontroly zařízení a vybavení, které v Předmětu nájmu instaluje a umístí nájemce, zajistí na vlastní náklady nájemce. V případě části Předmětu nájmu užívaného společně, zajišťuje veškerou údržbu a opravy pronajímatel;
- c) bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má dle této smlouvy provádět pronajímatel, a umožnit provedení těchto oprav; pokud tak nájemce neučiní, odpovídá pronajímateli za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- d) bez zbytečného odkladu písemně upozornit pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést k ohrožení života nebo zdraví nebo majetku pronajímatele, zaměstnanců pronajímatele a třetích osob nebo by mohly ohrozit veřejný zájem;
- e) jakékoli změny (úpravy a opravy) Předmětu nájmu, které nejsou drobnými opravami ani běžnou údržbou dle písm. b) tohoto odstavce, provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele (viz postup dle čl. 12. této smlouvy), nestanoví-li tato smlouva jinak;
- f) zdržet se skladování věcí ve společných prostorách mimo určená místa v Budově a znečišťování těchto prostor nad obvyklou míru;
- g) zdržet se jakýchkoliv zásahů do integrity Předmětu nájmu zejména narušováním stability stěn apod. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to neplatí pro případy řádného běžného užívání Předmětu nájmu a drobné opravy;
- h) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému v této smlouvě;
- i) postupovat vždy tak, aby nedošlo ke vzniku škod na majetku pronajímatele a aby nebylo poškozeno dobré jméno pronajímatele;
- j) nájemce je povinen pronajímateli oznámit veškeré změny, které nastaly v/na Předmětu nájmu a mají vliv na rozsah, či způsob užívání Předmětu nájmu, a to v důsledku jednání nájemce či jiných skutečností, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

11.2. Nájemce je oprávněn:

- a) užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutému v této smlouvě;
- b) užívat přiměřeným způsobem společné prostory Budovy a přístupové cesty k Budově, které nejsou veřejnými komunikacemi, a to v souladu s provozními/dopravními pravidly platnými v areálu ústavů v Řeži, na adrese: Husinec-Řež 130, PSČ 250 68;
- c) používat vnitřní rozvody pitné vody, odpadů, telefonních linek, elektrické energie apod. pouze k jejich obvyklému účelu a předcházet jakémukoliv poškození těchto rozvodů či oprávněných zájmů vlastníka anebo pronajímatele.

11.3. Nájemce není oprávněn dát třetí osobě do podnájmu nebo jiného užívání ani část Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pro případ porušení této povinnosti má pronajímatel nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 100 000,- Kč za každé takové porušení.

11.4. Zjistí-li nájemce, že na majetku pronajímatele vznikla škoda, nebo hrozí-li škoda na jeho majetku, je nájemce povinen bez prodlení na tuto skutečnost upozornit pronajímatele.

- 11.5. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti nájemce nebo s jeho vědomím. Tyto závady a poškození způsobená na Předmětu nájmu nájemcem se nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
- 11.6. Písemná oznámení/upozornění/vyrozumění/ohlášení dle čl. 9. a 11. této smlouvy doručuje nájemce pronajímateli na jeho adresu kontaktní osoby/pracoviště ve věcech technických uvedenou v hlavičce této smlouvy a pronajímatel nájemci na jeho adresu kontaktní osoby/pracoviště ve věcech technických uvedené v hlavičce této smlouvy.

12. Zhodnocení Předmětu nájmu nájemcem

- 12.1. Jakékoliv změny (úpravy a opravy) Předmětu nájmu, které nejsou drobnými opravami ani běžnou údržbou dle odst. 11.1. písm. b) této smlouvy, je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele (to neplatí v případě oprav dle odst. 9.5. této smlouvy prováděných nájemcem v důsledku nečinnosti pronajímatele) v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak (viz např. odst. 9.5. této smlouvy), úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat po pronajímateli jen v případě, že pronajímatel výslovně souhlasil s úpravou nebo opravou Předmětu nájmu a vynaložením nákladů došlo ke zhodnocení majetku pronajímatele a pronajímatel výslovně souhlasil s úhradou nákladů vynaložených nájemcem na zhodnocení Předmětu nájmu, přičemž náležitosti takového souhlasu pronajímatele jsou uvedeny v následující větě. Součástí případného souhlasu pronajímatele k úhradě nákladů vynaložených nájemcem s jeho souhlasem na zhodnocení Předmětu nájmu musí být zároveň odsouhlasení konkrétní výše takto vynaložených nákladů a sjednání termínu pro dokončení změn. Nájemce je povinen vynaložené náklady pronajímateli řádně doložit a vyúčtovat, a to nejpozději do 30 dnů po dokončení změn.
- 12.2. Dal-li pronajímatel předchozí písemný souhlas se změnou (úpravou a opravou) Předmětu nájmu, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu pouze protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu (tzv. zhodnocení).
- 12.3. Provede-li nájemce změnu Předmětu nájmu ve smyslu tohoto článku bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 10 000,- Kč. Smluvní pokutu lze uplatnit opakovaně za každou takovou změnu. Tím není dotčena povinnost nájemce uvést Předmět nájmu na své náklady do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu, ani tím není dotčen nárok pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele Předmět nájmu do původního stavu, považuje se to za hrubé porušení povinnosti dle této smlouvy s důsledky uvedenými v odst. 8.2. písm. d) této smlouvy.
- 12.4. Jakékoliv změny (úpravy a opravy) Předmětu nájmu, k jejichž provedení dal pronajímatel dle předchozích ustanovení svůj souhlas, je nájemce povinen provádět pouze v souladu s aktuálně platnými stavebními předpisy, vydanými rozhodnutími a/nebo souhlasy příslušných orgánů veřejné moci a projektovou dokumentací pro stavební řízení, kterou však musí vždy předem předložit pronajímateli k odsouhlasení. Nájemce vyzve minimálně 48 hodin předem pronajímatele ke kontrole provedených prací, které budou v dalším průběhu jejich provádění zakryty a u nichž si to pronajímatel předem písemně vyhradil. Nevyzve-li nájemce pronajímatele ke kontrole takových prací, na žádost pronajímatele zakryté práce odkryje na vlastní náklad. V případě, že by stavební úprava byla technickým zhodnocením Předmětu nájmu, smluvní strany se před jejím započatím dohodnou na způsobu odpisování tohoto technického zhodnocení.

13. Smluvní pokuty

- 13.1. V případě, že ze strany pronajímatele dojde k porušení jeho povinnosti stanovené v odst. 9.1. písm. a), b), či g) této smlouvy, vzniká na straně nájemce vůči pronajímateli právo na smluvní pokutu ve výši 10. 000,- Kč za každý den prodlení pronajímatele se splněním jeho povinnosti, po který je nájemci znemožněno užívat Předmět nájmu v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy, přičemž celková výše zaplacené smluvní pokuty dle tohoto odstavce nesmí v součtu překročit jeden a půl násobek ročního nájemného. Smluvní pokutu podle tohoto odstavce nelze uplatnit za dobu ode dne vzniku práva nájemce vůči pronajímateli na smluvní pokutu dle odst. 13.2. této

smlouvy. Vznikne-li nájemci právo na smluvní pokutu v případě, že ze strany pronajímatele dojde k porušení jeho povinnosti stanovené v odst. 9.1. písm. a) této smlouvy, nevzniká nájemci právo na smluvní pokutu z důvodu porušení povinnosti pronajímatele stanovené v odst. 9.1. písm. g) této smlouvy.

- 13.2. V případě, že v důsledku porušení některé z povinností pronajímatele, stanovené v odst. 9.1. písm. a), b), či g) této smlouvy, bude znemožněno užívat Předmět nájmu s souladu s účelem nájmu dle této smlouvy a tento stav bude trvat déle než je doba obvyklá potřebná na uvedení Předmětu nájmu do stavu neodporujícímu účelu nájmu, ne však kratší než 3 měsíců, vzniká na straně nájemce vůči pronajímateli právo na smluvní pokutu v jednorázové výši:
- (a) čtyřnásobku ročního nájemného, pokud toto právo vznikne v prvním roce trvání doby nájmu;
 - (b) trojnásobku ročního nájemného, pokud toto právo vznikne ve druhém roce trvání doby nájmu;
 - (c) dvojnásobku ročního nájemného, pokud toto právo vznikne ve třetím roce trvání doby nájmu;
 - (d) jednonásobku ročního nájemného, pokud toto právo vznikne ve čtvrtém roce trvání doby nájmu.
- 13.3. V případě, že ze strany pronajímatele dojde k porušení jeho povinnosti stanovené v odst. 15.1. této smlouvy, vzniká na straně nájemce vůči pronajímateli právo na smluvní pokutu ve výši 200 000,- Kč.
- 13.4. Celková výše všech smluvních pokut zaplacených pronajímatelem nájemci nesmí v součtu překročit částku nájemného za prvních 5 let doby trvání nájmu.
- 13.5. Veškeré smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 60 dnů následujících po dni, kdy byl nárok na jejich uhrazení oprávněnou smluvní stranou uplatněn, a to bezhotovostně na bankovní účet oprávněné smluvní strany uvedený v hlavičce této smlouvy. Nárok na úhradu smluvní pokuty je uplatněn dnem doručení oznámení o porušení povinnosti nájemci s odůvodněním, v čem porušení povinnosti spočívá.
- 13.6. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to ve výši přesahující smluvní pokutu.
- 13.7. Smluvní strany se dohodly, že právo na smluvní pokutu podle čl. 13. odst. 13.1. a/nebo odst. 13.2. této smlouvy nevzniká, pokud k porušení povinnosti, ke kterému by se smluvní pokuta jinak vztahovala, došlo v důsledku změny obecně závazných právních předpisů, technických norem a/nebo praxe zachovávané orgánem veřejné moci vztahující se k činnosti prováděné v Předmětu nájmu ke dni uzavření této smlouvy.
- 13.8. Pokud pronajímatel nesplní povinnost stanovenou v odst. 9.1. písm. a), b), či g) této smlouvy, a to z důvodů způsobených vyšší mocí, nájemce nemá právo na smluvní pokutu.

14. Zvláštní ujednání o doručování písemností

- 14.1. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících se vzájemnými vztahy dle této smlouvy platí následující ujednání.
- 14.2. Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na dohodnuté doručovací adresy. Dohodnutou doručovací adresou se rozumí adresa sídla nebo místa podnikání dotčené smluvní strany uvedená v záhlaví této smlouvy, případně jiná kontaktní adresa uvedená v záhlaví této smlouvy (včetně ID datové schránky). Doručí-li smluvní strana druhé smluvní straně písemné oznámení o změně doručovací adresy, rozumí se dohodnutou doručovací adresou dotčené smluvní strany nově sdělená adresa.
- 14.3. Právní jednání působí vůči nepřítomné osobě od okamžiku, kdy jí projev vůle dojde; zmaří-li vědomě druhá smluvní strana dojítí, platí, že řádně došlo. V případě neúspěšného doručení lze písemnosti, oznámení a/nebo dokumenty podle smlouvy doručit na adresu sídla smluvních stran. Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání.

- 14.4. Smluvní strany jsou povinny pravidelně přebírat poštu, případně zajistit její pravidelné přebírání na své doručovací adrese. Při změně sídla podnikání smluvní strany, je tato smluvní strana povinna neprodleně písemně informovat o této skutečnosti druhou smluvní stranu a oznámit jí písemně adresu, která bude její novou doručovací adresou.

15. Závěrečná ustanovení

- 15.1. Pronajímatel je povinen písemně oznámit nájemci s dostatečným předstihem (nejméně však 60 dnů) svůj záměr prodat Předmět nájmu třetí osobě (vč. její identifikace), či záměr učinit jakékoli právní jednání směřující ke změně vlastnictví Předmětu nájmu, např. přeměna, prodej závodu, či jeho části, apod.
- 15.2. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem. Smluvní strany se však dohodly na vyloučení užití následujících ustanovení občanského zákoníku, a to sice ustanovení § 2223 (odstupné), ustanovení § 2311 až § 2315 (skončení nájmu, námitky a náhrada za převzetí zákaznické základny). Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž Předmět nájmu slouží. Smluvní strany vylučují pokračování nájemního vztahu založeného touto smlouvou tím, že by užívání Předmětu nájmu pokračovalo i po dni, kdy měl nájemní vztah skončit. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2230 odst. 1 a § 2285 občanského zákoníku.
- 15.3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy se společnost ÚJV Řež, a. s., se sídlem Hlavní 130, Řež, 250 68 Husinec, IČO: 46356088 stane vlastníkem 100% podílu ve společnosti RadioMedic s.r.o., ne však dříve než dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel je povinen zajistit uveřejnění této smlouvy v registru smluv, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy. Den nabytí účinnosti této smlouvy se považuje za den, který byl sjednán jako den počátku nájmu.
- 15.4. Tato smlouva může být změněna či doplněna pouze písemnými a vzestupně číslovanými dodatky podepsaným oběma smluvními stranami. Zrušit tuto smlouvu v jiné než písemné formě je vyloučeno. Není-li v této smlouvě výslovně stanoveno jinak, jakákoliv právní jednání podle smlouvy musí mít písemnou formu. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití § 582 odst. 2 občanského zákoníku, smluvní strany tedy mohou namítnout neplatnost změny smlouvy, která nebude učiněna v souladu s tímto článkem smlouvy, i když již bylo plněno.
- 15.5. Pokud některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost této smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této smlouvy, jestliže je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku této smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu poté, co neplatnost či neúplnost zjistí, nahradí toto neplatné či neúčinné ustanovení novým, platným a účinným ustanovením, který svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.
- 15.6. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory vzniklé z této smlouvy především smírnou cestou. Pokud takové řešení nebude možné, bude spor předložen příslušnému soudu.
- 15.7. Žádná ze smluvních stran nepostoupí práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. Jakékoliv postoupení v rozporu s podmínkami této smlouvy bude neplatné a neúčinné.
- 15.8. Smluvní strany jsou oprávněny provádět započtení pohledávek pouze na základě písemné dohody smluvních stran.
- 15.9. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností, a nevzniká jim tedy právo domáhat se obnovení jednání o této smlouvě.
- 15.10. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je závislá na následujících smlouvách: Smlouva o nájmu přístrojů a zařízení a Rámcová smlouva o přípravě cyklotronových radionuklidů. Vznik každé z těchto smluv je podmínkou vzniku ostatních smluv. Zánik některé z těchto smluv jako celku zrušuje ostatní závislé smlouvy, tedy i tuto smlouvu, a to s obdobnými právními účinky.
- 15.11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto její přílohy:

Příloha č. 1 – Soupis místností (Prostory sloužící podnikání);
Příloha č. 2 – Soupis místností (Společně užívané prostory);
Příloha č. 3 – Půdorys Předmětu nájmu s barevným vyznačením dle míry užívání nájemcem;
Příloha č. 4 - Smlouva o spolupráci a společném postupu ve věcech zajištění dodávek zboží a služeb.

15.12. Tato smlouva je vyhotovena ve **čtyřech (4) stejnopisech**, přičemž nájemce i pronajímatel obdrží dva (2) stejnopisy.

15.13. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí se všemi jejími ustanoveními, což stvrzují svými zdola připojenými vlastnoručními podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.

15.14. Ke dni účinnosti této smlouvy se touto smlouvou ruší veškeré jiné smlouvy a smluvní ujednání (zejména nájemní smlouva ze dne 18. prosince 2013, ve znění dodatku), které byly mezi smluvními stranami uzavřeny o předmětu smlouvy před uzavřením této smlouvy.

V Řeži dne 10. 5. 2023

V Řeži dne 10. 5. 2023

Za **Ústav jaderné fyziky AV ČR, v. v. i.**
Ing. Ondřej Svoboda, Ph.D., ředitel

Za **RadioMedic s.r.o.**
Ing. Jan Dobeš, CSc., první jednatel

Za **RadioMedic s.r.o.**
Ing. Martin Kropáček, Ph.D., druhý jednatel

Příloha č. 1 Soupis místností využívaných výhradně nájemcem

Číslo místnosti	Výrobní program	Výměra v m ²	Popis	Cena za 1m ²	Koef.	Cena nájmu
Objekt 221 (cyklotron) - SUTERÉN - PROSTORY SLOUŽÍCÍ PODNIKÁNÍ						
004R	PET	11,7	příruční sklad	106	1,0	1 240 Kč
005R	PET	1,68	zádveří	106	1,0	178 Kč
006R	PET	4,76	personální propust	106	1,0	505 Kč
007R	PET	2,11	havarijní sprcha	106	1,0	224 Kč
008R	PET	14,2	laboratoř	106	1,0	1 505 Kč
009R	PET	21,72	laboratoř	106	1,0	2 302 Kč
010R	PET	5,68	přípravná	106	1,0	602 Kč
011R	PET	2,66	personální propust	106	1,0	282 Kč
012R	PET	0,31	materiálová propust	106	1,0	33 Kč
013R	PET	15,65	laboratoř	106	1,0	1 659 Kč
014R	PET	24,65	strojovna VZT	106	1,0	2 613 Kč
CELKEM		105,12			-	11 143 Kč
Objekt 221 (cyklotron) - PŘÍZEMÍ - PROSTORY SLOUŽÍCÍ PODNIKÁNÍ						
103R	PET	8,3	personální propust	106	1,0	880 Kč
104R	PET	8	laboratoř	106	1,0	848 Kč
105R	PET	25,8	laboratoř	106	1,0	2 735 Kč
106R	PET	4	sklad	106	1,0	424 Kč
101	RAF2	0,50	PHK mini	106	1,0	53 Kč
107	RAF2	6,60	umístění aparatury Rb/Kr	106	1,0	700 Kč
107	RAF2	6,60	umístění aparatury Xe/I	106	1,0	700 Kč
CELKEM		59,8			-	6 340 Kč
Objekt 221 (cyklotron) - 1. PATRO - PROSTORY SLOUŽÍCÍ PODNIKÁNÍ						
209	Administr.	21,7	kancelář	106	1,0	2 300 Kč
220	Administr.	17,7	kancelář	106	1,0	1 876 Kč
243	RAF2	2,1	ochranný prostor	106	1,0	223 Kč
244	RAF2	14,6	technický prostor	106	1,0	1 548 Kč
245	RAF2	3,1	materiálová propust	106	1,0	329 Kč
246	RAF2	0,4	materiálová propust	106	1,0	42 Kč
247	RAF2	3	úklidová místnost a havar. sprcha	106	1,0	318 Kč
248	RAF2	3,2	personální propust	106	1,0	339 Kč
249	RAF2	1,3	zádveří	106	1,0	138 Kč

250	RAF2	4,1	personální propust	106	1,0	435 Kč
251	RAF2	12,13	obslužný prostor	106	1,0	1 286 Kč
252	RAF2	0,24	materiálová propust	106	1,0	25 Kč
253	RAF2	10	příprava	106	1,0	1 060 Kč
254	RAF2	0,24	materiálová propust	106	1,0	25 Kč
255	Administr.	12,5	kancelář	106	1,0	1 325 Kč
CELKEM		106,31			-	11 269 Kč
Objekt 221 (cyklotron) - 2. PATRO - PROSTORY SLOUŽÍCÍ PODNIKÁNÍ						
301	objekt	104,04	strojovna VZT	106	1,0	11 028 Kč
374	Administr.	5,6	kancelář	106	1,0	594 Kč
373	Administr.	22,86	kancelář	106	1,0	2 423 Kč
372	Administr.	24,36	kancelář	106	1,0	2 582 Kč
371	Administr.	24,36	kancelář	106	1,0	2 582 Kč
368	Administr.	23,73	kancelář	106	1,0	2 515 Kč
CELKEM		204,95			-	21 724 Kč
Objekt TR-24 - PROSTORY SLOUŽÍCÍ PODNIKÁNÍ						
001	RAF2	0,82	umístění aparatury Rb/Kr	106	1,0	87 Kč
003	RAF2	0,76	umístění Dewarek	106	1,0	81 Kč
006	RAF2	0,68	umístění rozvodné skříně	106	1,0	72 Kč
006	RAF2	0,25	skříň s náhradními díly	106	1,0	27 Kč
CELKEM		2,51			-	267 Kč
CELKEM MĚSÍČNÍ PRONÁJEM						50 743 Kč

Příloha č. 2 Soupis místností Společně užívaných prostor včetně uvedení míry jejich spoluužívání a rozpisu nájemného za užívání jednotlivých Společně užívaných prostor

Číslo místnosti	Výrobní program	Výměra v m ²	Popis	Cena za 1m ²	Koef.	Cena nájmu
-----------------	-----------------	-------------------------	-------	-------------------------	-------	------------

Objekt 221 (cyklotron) - SUTERÉN - SPOLEČNĚ UŽÍVANÉ PROSTORY

001R	objekt	11,13	schodiště	106	0,5	590 Kč
002R	objekt	9,86	chodba	106	0,5	523 Kč
003R	objekt	9,6	chodba	106	0,5	509 Kč
029	objekt	64,45	chodba	106	0,2	1 366 Kč
011	objekt	1	výtah	106	0,2	21 Kč
007	objekt	11,2	umývárna ženy	106	0,2	237 Kč
008	objekt	21,6	šatna ženy	106	0,2	458 Kč
009	objekt	51	šatna muži	106	0,2	1 081 Kč
010	objekt	19,6	umývárna muži	106	0,2	416 Kč
CELKEM		199,44			-	5 201 Kč

Objekt 221 (cyklotron) - PŘÍZEMÍ - SPOLEČNĚ UŽÍVANÉ PROSTORY

101R	objekt	15,6	schodiště	106	0,5	827 Kč
102R	objekt	25,3	chodba	106	0,5	1 341 Kč
107	RAF2	3,30	sklad terčů	106	0,5	175 Kč
111	objekt	1	výtah	106	0,2	0 Kč
112	objekt	20	WC	106	0,2	424 Kč
122	objekt	65,6	chodba	106	0,2	1 391 Kč
123	objekt	83,35	chodba	106	0,2	1 767 Kč
124	objekt	57,98	chodba	106	0,2	1 229 Kč
		78,13	schodiště	106	0,2	1 656 Kč
CELKEM		350,26			-	8 810 Kč

Objekt 221 (cyklotron) - 1. PATRO - SPOLEČNĚ UŽÍVANÉ PROSTORY

218B	Administr.	22,18	kancelář	106	0,5	1 176 Kč
231	objekt	14	chodba	106	0,5	742 Kč
232	objekt	27,8	chodba	106	0,5	1 473 Kč
233	objekt	28,7	chodba	106	0,5	1 521 Kč
234	objekt	5,6	chodba	106	0,5	297 Kč
235	objekt	9,9	chodba	106	0,5	525 Kč
236	RAF2	7,1	personální propust	106	0,5	376 Kč

237	RAF2	1,5	zádveří	106	0,5	80 Kč
238	RAF2	1,5	WC	106	0,5	80 Kč
239	RAF2	12,5	laboratoř	106	0,5	663 Kč
240	RAF2	12,6	laboratoř	106	0,5	668 Kč
241	RAF2	22,4	sklad	106	0,5	1 187 Kč
242	RAF2	24,7	místnost ručního balení	106	0,5	1 309 Kč
256	Administr.	10,1	kancelář	106	0,5	535 Kč
257	RAF2	1,3	úklidová komora	106	0,5	69 Kč
226B	objekt	11	dílna	106	0,5	583 Kč
227	objekt	33,35	chodba	106	0,2	707 Kč
216	objekt	20	WC	106	0,2	424 Kč
217	objekt	1	výtah	106	0,2	0 Kč
228	objekt	57,95	chodba	106	0,2	1 229 Kč
229	objekt	57,95	chodba	106	0,2	1 229 Kč
	objekt	78,13	schodiště	106	0,2	1 656 Kč
230	objekt	28,2	chodba	106	0,2	598 Kč
CELKEM		489,46		-		17 127 Kč

Objekt 221 (cyklotron) - 2. Patro - SPOLEČNĚ UŽÍVANÉ PROSTORY

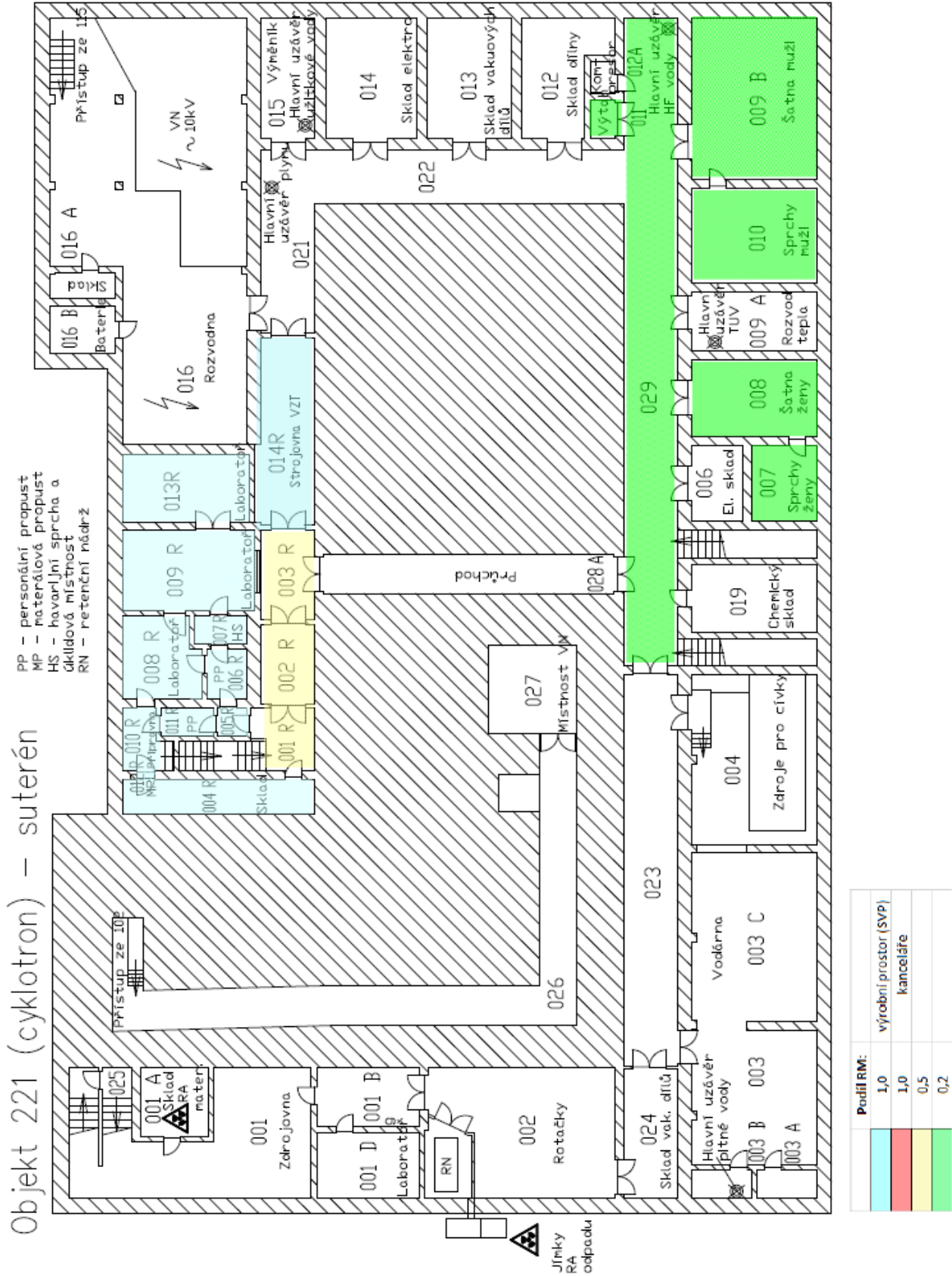
302	objekt	23,44	strojovna chladu	106	0,5	1 242 Kč
305	objekt	17,7	schodiště	106	0,5	938 Kč
306	objekt	84,6	sklad	106	0,5	4 484 Kč
	objekt	50,3	chodba	106	0,5	2 666 Kč
303A	objekt	23,3	kotelna	106	0,5	1235 Kč
303B	objekt	17,2	zádveří	106	0,2	365 Kč
326	objekt	53,75	zasedací místnost	106	0,2	1 140 Kč
356	objekt	84,46	chodba	106	0,2	1 791 Kč
355	objekt	3	WC-M	106	0,2	64 Kč
354	objekt	5,73	WC-Ž	106	0,2	121 Kč
350	objekt	32,5	chodba	106	0,2	689 Kč
363	objekt	7,4	chodba	106	0,2	157 Kč
366	objekt	11,2	chodba	106	0,2	237 Kč
379	objekt	67,5	chodba	106	0,2	1 431 Kč
328	objekt	6,3	výtah	106	0,2	0 Kč
CELKEM		488,38		-		16 560 Kč

Objekt TR-24 - SPOLEČNĚ UŽÍVANÉ PROSTORY

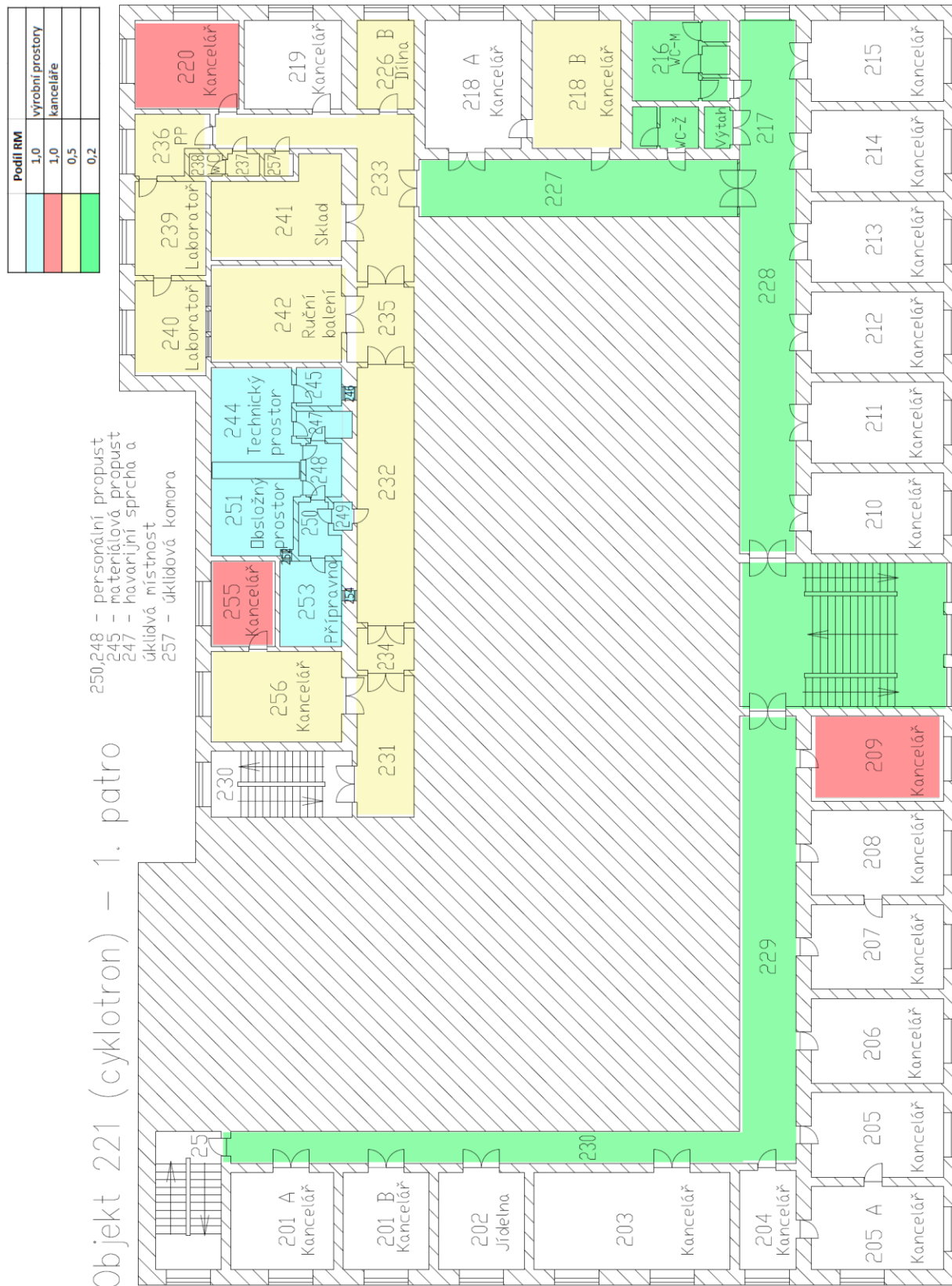
006	RAF2	0,16	stínící ohrádka s terči	106	0,5	8 Kč
001	RAF2	0,16	stínící ohrádka s terči	106	0,5	8 Kč
101	PET/RAF2	2,00	polohorký dvojbox	106	0,5	106 Kč
CELKEM		2,32		-		122 Kč

CELKEM MĚSÍČNÍ PRONÁJEM	47 820 Kč
--------------------------------	------------------

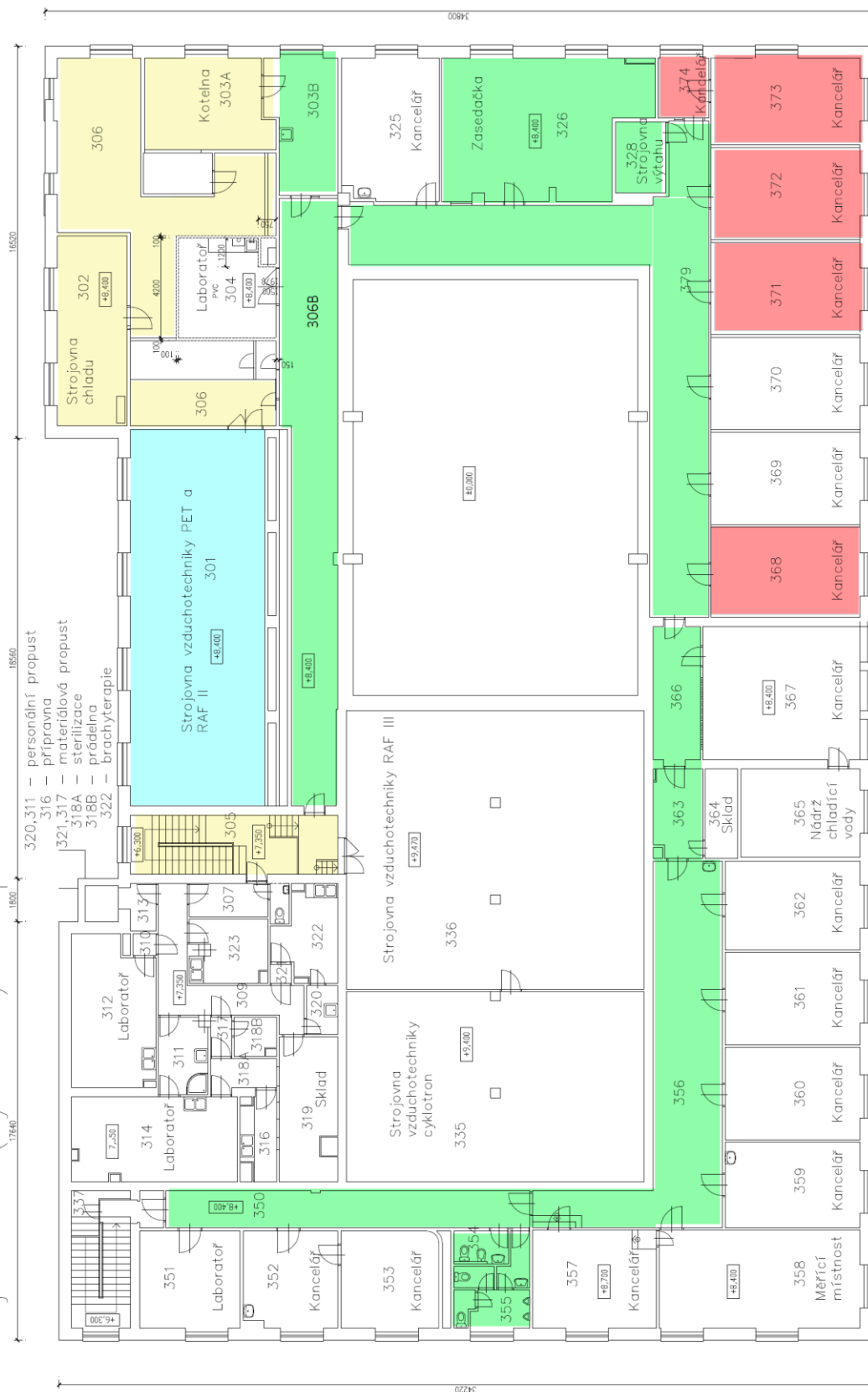
Příloha č. 3 - Půdorys Předmětu nájmu s barevným vyznačením dle míry užívání nájemcem (v legendě označeno jako „Podíl RM“)



	Podíl RM	
	1,0	výrobní prostory
	1,0	kanceláře
	0,5	
	0,2	

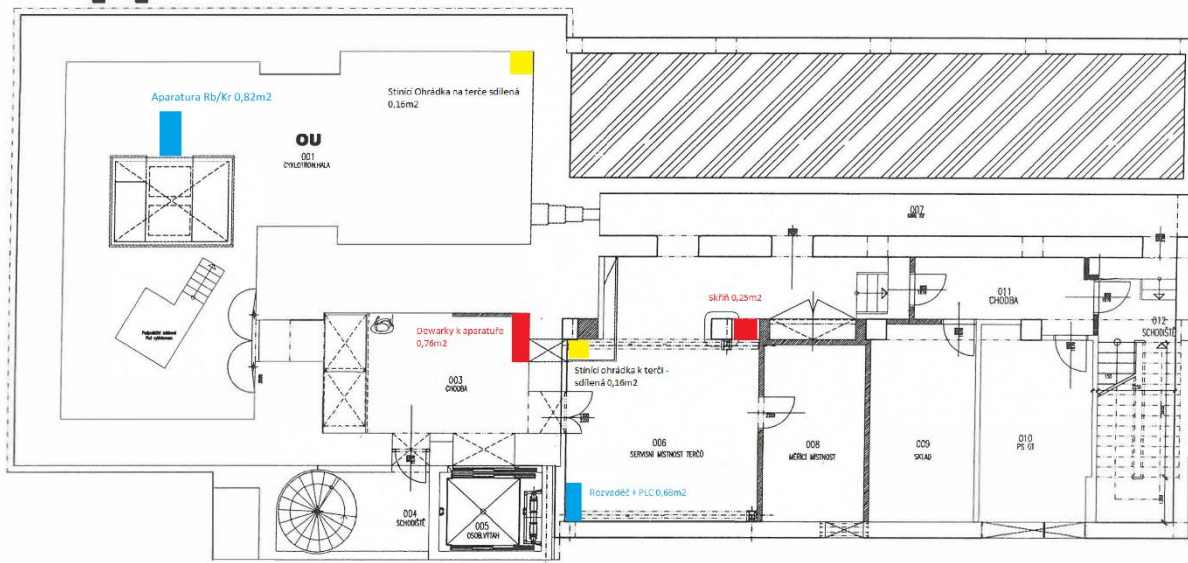


Objekt 221 (cyklotron) – 2.patro

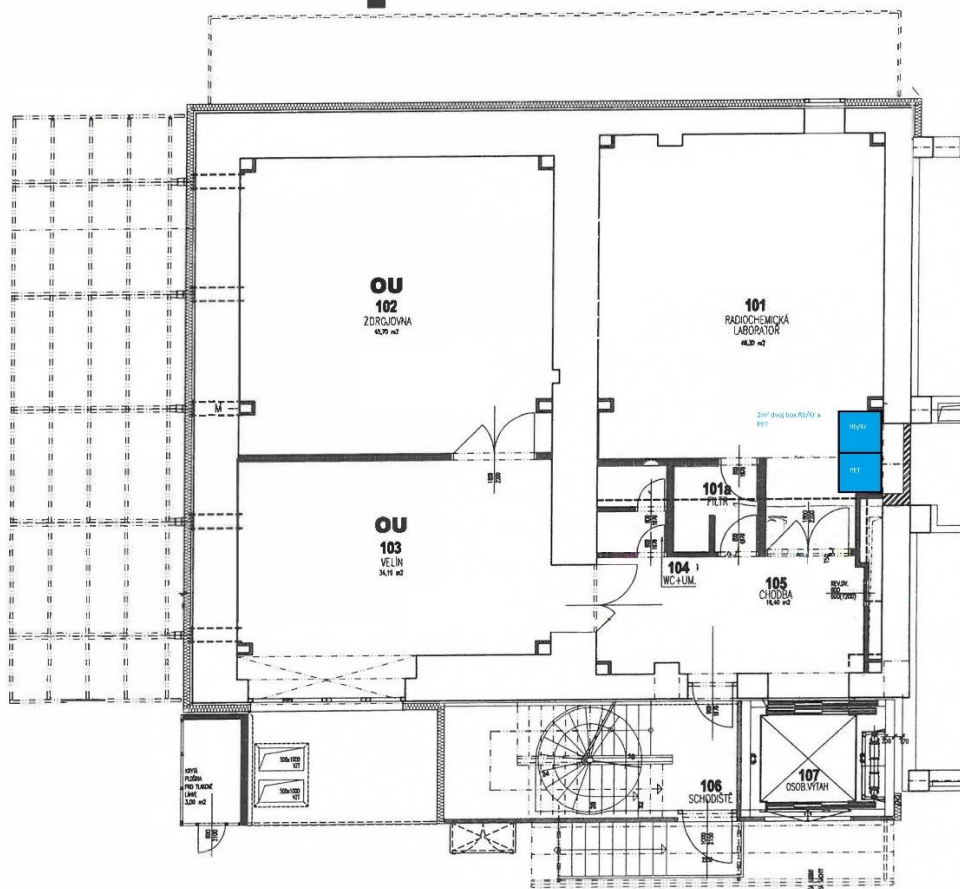


Podíl RM	Výrobní prostory
1.0	1.0
0.5	0.5
0.2	0.2

1.pp



1.np



Příloha č. 4 - Smlouva o spolupráci a společném postupu ve věcech zajištění dodávek zboží a služeb

Smlouva o spolupráci

a společném postupu ve věcech zajištění dodávek zboží a služeb

Čl. 1.

Smluvní strany

Účastník 1:

Ústav jaderné fyziky AV ČR, v. v. i.
se sídlem: Husinec-Řež 130, 250 68 Řež, Česká republika
statutární zástupce: Ing. Ondřej Svoboda, Ph.D., ředitel
zapsaný v Rejstříku veřejných výzkumných institucí
Bankovní spojení:
Číslo účtu:
IČO: 613 89 005
(dále jen „ÚJF“)

a

Účastník 2:

RadioMedic s.r.o.
se sídlem: Husinec-Řež 289, 250 68 Řež, Česká republika
zastoupená: Ing. Janem Dobešem, CSc., prvním jednatelem a Ing. Martinem Kropáčkem, Ph.D.,
druhým jednatelem
společnost je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 138104
IČO: 283 89 638
Bankovní spojení:
(dále jen „RadioMedic“)

(ve smlouvě také „smluvní strany“)

Čl. 2.

Předmět smlouvy

2.1 Smluvní strany uzavřely stejného dne jako tuto smlouvu i Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání, uzavřenou v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Nájemní smlouva“ nebo „Smlouva o nájmu prostor“), kterou ÚJF jako pronajímatel přenechává RadioMedicu jako nájemci do užívání předmět nájmu – nebytové prostory. Předmětem této smlouvy o spolupráci je společný postup smluvních stran ve věcech zajištění dodávek zboží a služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu i s užíváním předmětu nájmu přímo nesouvisejících.

2.2 Smluvní strany v rámci majetkoprávní úpravy svých vztahů užívají společně objekty umístěné v areálu Husinec-Řež 130, 250 68 Řež, Česká republika (dále jen „Areál“). Povaha některých dodávek zboží a služeb, zejména těch, které jsou vzhledem k omezeným možnostem distribuce doposud poskytovány jedním dodavatelem, není způsobilá k jinému spravedlivému řešení vzájemného soužití ÚJF a RadioMedic jako společných odběratelů, než k řešení smluvnímu ve vzájemně transparentním, oboustranné kontrole podléhajícím vztahu, který svými principy zaručí objektivnost postupu obou smluvních stran a vzájemný soulad jejich jednání a zájmů.

Čl. 3

Oblast realizace předmětu smlouvy

Předmět smlouvy bude realizován společným postupem smluvních stran v těchto oblastech:

A) Dodávky zboží a služeb související s Nájemní smlouvou

1. Zajištění svozu a likvidace tříděného a komunálního odpadu.
2. Zajištění dodávek elektrické energie, plynu, pitné a užitkové vody a čištění odpadních vod a tepla pro účastníky smlouvy v rámci Areálu.
3. Zajištění dodávek elektrické energie do laboratoří PET a RAF2.
4. Zajištění úklidu společných prostor budovy č.p. 289, přičemž společnými prostory budovy č.p. 289 se pro účely této smlouvy rozumí prostory budovy č.p. 289 využívané minoritně ze strany RadioMedicu.
5. Zajištění úklidu sdílených prostor budovy č.p. 289, přičemž sdílenými prostory budovy č.p. 289 se pro účely této smlouvy rozumí prostory budovy č.p. 289 využívané stejně oběma smluvními stranami.
6. Zajištění servisu a údržby technologií spojených s prostory k podnikání (polohorké komory, laminární boxy, vzduchotechnika prostor, klimatizační a chladírenská zařízení).

B) Zajištění jiných dodávek zboží a služeb mimo bodu A) této smlouvy

1. Zajištění telefonního spojení.
2. Zajištění areálových služeb poskytovaných ÚJV Řež, a. s. (dále jen „ÚJV“).
3. Zajištění služeb osobního monitorování.
4. Zajištění služeb při metrologickém ověřování a kalibraci.
5. Zajišťování revizí a kontroly vyhrazených technických zařízení a prostředků požární ochrany.
6. Zajištění praní pracovních oděvů.

Detailní vymezení jednotlivých oblastí realizace předmětu smlouvy je v Příloze č. 1.

Čl. 4

Závazky smluvních stran

4.1 ÚJF se zavazuje, že bude zajišťovat dodávky zboží a služeb uvedených v čl. 3 s výjimkou zajištění služeb uvedených dále v bodě 4.6, 4.7 a 4.8 a povede agendu související se zajištěním těchto dodávek.

4.2 ÚJF se zavazuje, že bude evidovat veškeré faktury přijaté v souvislosti s dodávkami zboží a služeb podle předchozího bodu v rámci svého účetnictví na rozvahových účtech za podmínek stanovených zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a prováděcích předpisů, v aktuálním znění.

4.3 Vyúčtování bude provedeno vždy za každé kalendářní čtvrtletí do 45 dnů po jeho skončení, pokud není v této smlouvě či jejích přílohách uvedeno jinak. Pravidla pro vypořádání jsou stanovena v Příloze 2 této smlouvy.

4.4 RadioMedic má právo přesvědčit se o správnosti vedené evidence a provedení vypořádání.

4.5 RadioMedic se zavazuje, že provede platbu za vypořádání svého podílu na nákladech souvisejících s dodávkami zboží a služeb podle bodu 4.1., a to nejpozději do 15 dnů po obdržení daňového dokladu podle bodu 4.3.

4.6 RadioMedic se zavazuje, že bude zajišťovat dodávky elektrické energie do laboratoří PET a RAF2 a povede agendu související se zajištěním těchto dodávek.

4.7 RadioMedic se zavazuje, že bude zajišťovat dodávky služeb při metrologickém ověřování a kalibrací a povede agendu související se zajištěním těchto dodávek.

4.8 RadioMedic se zavazuje, že bude zajišťovat úklid sdílených prostor v budově č.p. 289 a praní pracovních oděvů pro zaměstnance ORF-ÚJF.

4.9 RadioMedic se zavazuje, že bude evidovat veškeré náklady vzniklé v souvislosti s dodávkami zboží a služeb podle předchozích bodů 4.6, 4.7 a 4.8 v rámci svého účetnictví za podmínek stanovených zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a prováděcích předpisů, v aktuálním znění.

4.10 RadioMedic se zavazuje, že bude provádět přefakturaci podílu ÚJF na nákladech souvisejících s dodávkami zboží a služeb podle bodů 4.6, 4.7 a 4.8. Pravidla pro vypořádání jsou stanovena v Příloze 2 této smlouvy. Vyúčtování bude provedeno vždy za kalendářní čtvrtletí do 45 dnů po jeho skončení, pokud není v této smlouvě či jejích přílohách uvedeno jinak.

4.11 ÚJF má právo přesvědčit se o správnosti vedené evidence nákladů a výnosů a provedeného vypořádání.

4.12 ÚJF se zavazuje, že provede platbu za vypořádání svého podílu na nákladech souvisejících s dodávkami zboží a služeb podle bodu 4.6., 4.7 a 4.8, a to nejpozději do 15 dnů po obdržení daňového dokladu podle bodu 4.10.

Čl. 5

Cenové ujednání

5.1 Jako podíl na administrativních nákladech ÚJF souvisejících se zajišťováním dodávek zboží a služeb podle čl. 4.1 RadioMedic uhradí ÚJF částku stanovenou dohodou ve výši 60.000,- Kč + DPH ročně, a to vždy nejpozději do konce 3. měsíce každého kalendářního roku, za který se tato úhrada platí.

5.2 Jako podíl na administrativních nákladech RadioMedicu souvisejících se zajišťováním dodávek zboží a služeb podle čl. 4.6, 4.7 a 4.8 ÚJF uhradí RadioMedicu částku stanovenou dohodou ve výši 30.000,- Kč + DPH ročně, a to vždy nejpozději do konce 3. měsíce každého kalendářního roku, za který se tato úhrada platí.

5.3 Podíl nákladů RadioMedicu na dodávkách zboží a služeb podle čl. 4.1 s výjimkou dodávek elektrické energie bude RadioMedic hradit formou měsíčních záloh stanovených na základě vyúčtování za předcházející rok dle bodu 4.3 této smlouvy. Zálohy budou hrazeny od měsíce následujícího po vystavení tohoto vyúčtování, a to na účet ÚJF. Pokud není dále v této smlouvě a jejích přílohách stanoveno jinak, budou tyto zálohy ÚJF vyúčtovány RadioMedicu čtvrtletně s tím, že případný přeplatek bude RadioMedicu poukázán na jeho výše uvedený účet (nebo na jiný účet, pokud RadioMedic o to ÚJF písemně požádá), a to do 15 dnů od předložení vyúčtování a konečné faktury (daňového dokladu) RadioMedic. Stejně tak v této lhůtě bude RadioMedicem uhrazen ÚJF případný nedoplatek.

ÚJF je oprávněn vždy jednou ročně stanovit RadioMedicu novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období, růst cen služeb a předpokládané množství osob, dle kterého RadioMedic zálohy platí, tak, aby výše úhrnu měsíčních záloh odpovídala 1/12 platby za tyto služby za uplynulý kalendářní rok.

Podíl nákladů RadioMedicu na dodávkách elektrické energie bude vyúčtováván měsíčně, dle skutečně odebraného množství a v ceně, která je ÚJF účtována dodavatelem těchto služeb (ÚJV).

Za poskytování služeb vztahujících se k budově č.p. 294 bude RadioMedic platit ÚJF paušální částku ve výši 1000,- Kč měsíčně, a to na účet ÚJF (nebo na jiný účet, pokud ÚJF o to RadioMedic písemně požádá).

5.4 Podíl nákladů ÚJF na dodávkách zboží a služeb podle čl. 4.7 a 4.8 bude ÚJF hradit formou měsíčních záloh stanovených na základě vyúčtování za předcházející rok dle bodu 4.10 této smlouvy. Zálohy budou hrazeny od měsíce následujícího po vystavení tohoto vyúčtování, a to na účet RadioMedicu. Pokud není dále v této smlouvě a jejích přílohách stanoveno jinak, budou tyto zálohy RadioMedicem vyúčtovány ÚJF čtvrtletně s tím, že případný přeplatek bude ÚJF poukázán na jeho výše uvedený účet (nebo na jiný účet, pokud ÚJF o to RadioMedic písemně požádá), a to do 15 dnů od předložení vyúčtování a konečné faktury (daňového dokladu) ÚJF. Stejně tak v této lhůtě bude ÚJF uhrazen RadioMedicu případný nedoplatek. Podíl nákladů ÚJF na dodávkách elektrické energie do laboratoří PET a RAF2 podle čl. 4.6 bude vyúčtováván měsíčně, dle skutečně odebraného množství a v ceně, která je RadioMedicu jakožto dodavateli účtována dodavatelem těchto služeb (ÚJV).

RadioMedic je oprávněn vždy jednou ročně stanovit ÚJF novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období, růst cen služeb a předpokládané množství osob, dle kterého ÚJF zálohy platí, tak, aby výše úhrnu měsíčních záloh odpovídala 1 /12 platby za tyto služby za uplynulý kalendářní rok.

5.5 Zálohy stanovené v tomto článku smlouvy jsou splatné do 20. dne příslušného měsíce. Paušální částka stanovená v tomto článku smlouvy je splatná do 20. dne příslušného měsíce.

Čl. 6.

Závěrečná ustanovení

6.1 Tento smluvní vztah se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, není-li v konkrétních otázkách dohodnuto jinak.

6.2 Nedílnou součástí smlouvy jsou následující Přílohy:

Příloha 1: Vymezení oblastí předmětu smlouvy

Příloha 2: Pravidla pro vypořádání

6.3 Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, a to na dobu účinnosti Nájemní smlouvy. Smluvní vztah založený touto smlouvou skončí výhradně způsobem uvedeným v této smlouvě.

6.4 Veškerá další ujednání mohou být učiněna jen formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran a číslovaných v nepřetržité vzestupné číselné řadě.

6.5 Tato smlouva nabývá účinnosti dnem nabytí účinnosti Nájemní smlouvy, ne však dříve než dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. ÚJF je povinen zajistit uveřejnění této smlouvy v registru smluv, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy.

6.6 Tato smlouva je vyhotovena ve 4 (čtyřech) stejnopisech s platností originálu. Každá z obou smluvních stran obdrží 2 (dva) stejnopisy. Přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy.

6.7 Ke dni účinnosti této smlouvy se touto smlouvou ruší veškeré jiné smlouvy a smluvní ujednání (zejména Smlouva o spolupráci a společném postupu ve věcech zajištění dodávek zboží a služeb ze dne 30. 12. 2008, ve znění dodatků č. 1 a 2), které byly mezi smluvními stranami uzavřeny o předmětu smlouvy před uzavřením této smlouvy.

V Řeži dne 10. 5. 2023

V Řeži dne 10. 5. 2023

za Ústav jaderné fyziky AV ČR, v. v. i.
Ing. Ondřej Svoboda, Ph.D.
ředitel

za RadioMedic s.r.o.
Ing. Jan Dobeš, CSc.
první jednatel

za RadioMedic s.r.o.
Ing. Martin Kropáček, Ph.D.
druhý jednatel

Příloha č. 1

Vymezení a strukturace oblastí předmětu smlouvy

Tato příloha obsahuje detailní vymezení jednotlivých oblastí realizace předmětu smlouvy vyjmenovaných v čl. 3. smlouvy.

A: Dodávky zboží a služeb související s Nájemní smlouvou

1. Zajištění svozu a likvidace komunálního a tříděného odpadu

ÚJF zajišťuje pro smluvní strany svoz a likvidaci komunálního a tříděného odpadu prostřednictvím smluvních společností. Přitom jsou smluvní strany povinny se řídit vnitřním předpisem ÚJF Směrnice k likvidaci odpadů vznikajících na pracovišti ÚJF a vnitřními předpisy správce Areálu ÚJV.

2. Zajištění dodávek elektrické energie, plynu, pitné a užitkové vody a čištění odpadních vod a tepla

ÚJF zajišťuje pro smluvní strany dodávky elektrické energie, plynu, pitné a užitkové vody a čištění odpadních vod a tepla s výjimkou dodávek elektrické energie do laboratoří PET a RAF2 prostřednictvím dodavatele ÚJV.

Jakékoliv havárie a poruchy při dodávce médií hlásí smluvní strany neprodleně na dispečink dodavatele tel. č. 3518. Zároveň smluvní strany stanoví pověřené osoby pro vzájemnou komunikaci pro oznamování havárií a poruch při dodávkách médií.

3. Zajištění dodávek elektrické energie pro laboratoře

RadioMedic zajišťuje pro smluvní strany dodávky elektrické energie do laboratoří PET a RAF2 prostřednictvím dodavatele ÚJV.

Jakékoliv havárie a poruchy při dodávce médií hlásí smluvní strany neprodleně na dispečink dodavatele tel. č. 3518. Zároveň smluvní strany stanoví pověřené osoby pro vzájemnou komunikaci pro oznamování havárií a poruch při dodávkách médií.

4. Zajištění úklidu společných prostor budov č.p. 289

ÚJF zajišťuje úklid společných prostor budov č.p. 289, které jsou v majetku ÚJF a které jsou předmětem užívání smluvních stran na základě Nájemní smlouvy.

5. Zajištění úklidu sdílených prostor budovy č.p. 289

RadioMedic zajišťuje úklid sdílených prostor budovy č.p.289, které jsou v majetku ÚJF a které jsou předmětem užívání smluvních stran na základě Nájemní smlouvy.

6. Zajištění servisu a údržby technologií spojených s prostory k podnikání

Jedná se zejména o nezbytný servis polohorkých komor, laminárních boxů, vzduchotechniky prostor, klimatizačních a chladírenských zařízení.

B: Zajištění jiných dodávek zboží a služeb mimo bodu A této smlouvy:

1. Zajištění telefonního spojení

ÚJF zajišťuje pro smluvní strany telefonní služby prostřednictvím operátora O₂ a areálové linky prostřednictvím ÚJV.

2. Zajištění areálových služeb

ÚJF zajišťuje pro smluvní strany areálové služby prostřednictvím dodavatele ÚJV. Jedná se o následující služby:

- ostraha Areálu a objektů,
- požární ochrana,
- zajištění karet pro vstup osob a vjezd vozidel do Areálu, údržbu zeleně v Areálu a jeho okolí,
- údržba komunikací.

Smluvní strany jsou povinny se řídit vnitřními předpisy ÚJV vztahujícími se k výše uvedeným areálovým službám.

3. Zajištění služeb osobního monitorování

ÚJF zajišťuje pro smluvní strany osobní monitorování prostřednictvím smluvní společnosti Nuvia Dosimetry, s.r.o.

Rozsah zajišťovaného osobního monitorování zahrnuje vyhodnocování filmových dozimetrů a prstových termoluminiscenčních dozimetrů v jednoměsíčním intervalu a vyšetření vnitřního příjmu na celotělovém počítači ÚJV. Výsledky osobního monitorování a dalších vyšetření jsou neprodleně předávány referátem ROBP ÚJF pracovníkovi RadioMedicu s přímou odpovědností za radiační ochranu. Požadavky na zajišťování osobního monitorování předkládá pověřený pracovník RadioMedicu referátu ROBP ÚJF průběžně, u zjišťování vnitřního příjmu předává seznam osob, u kterých je požadováno vyšetření vždy do konce ledna kalendářního roku.

4. Zajištění služeb při metrologickém ověřování a kalibraci

RadioMedic zajišťuje metrologické ověřování přístrojů a měřidel, které jsou předmětem nájmu podle Smlouvy o nájmu přístrojů a zařízení uzavřené mezi smluvními stranami stejného dne jako tato smlouva (dále jen „**Smlouva o nájmu přístrojů**“) a které jsou průběžně využívány k výzkumu i k výrobě na pracovištích ÚJF-ORF a RadioMedic na základě soupisu zařízení a plánu metrologického ověřování a kalibrací. Služba poskytovaná RadioMedicem zahrnuje ověřování stanovených měřidel na ČMI, kalibraci pracovních měřidel prováděnou oprávněnými organizacemi, servis a kontrolu funkčnosti pracovních měřidel prováděnou dodavatelskou organizací. RadioMedic dále zajišťuje provozní kalibrace zařízení společně využívaných ORF a RadioMedicem. K provozním kalibracím RadioMedic využívá kalibračních zdrojů ionizujícího záření ve vlastnictví ÚJF, přičemž se zavazuje k plnění ohlašovací povinnosti ohledně společně používaných zdrojů vůči státní autoritě.

5. Zajišťování revizí a kontroly vyhrazených technických zařízení a prostředků požární ochrany

ÚJF zajišťuje pro smluvní strany revize a kontroly zařízení požadované zákonnými ustanoveními a souvisejícími předpisy. Tato opatření se nevztahují na kontrolní, údržbovou a revizní činnost, kterou má společnost RadioMedic zajištěnou samostatnými smlouvami. Rozsah revizí a kontrol, které budou RadioMedicem zajišťovány v následujícím kalendářním roce na základě samostatné smlouvy, bude do ÚJF předán vždy před skončením předchozího kalendářního roku.

6. Zajištění praní pracovních oděvů pro ORF-ÚJF

RadioMedic zajišťuje praní pracovních oděvů pro Oddělení radiofarmak ÚJF.

Příloha č. 2

Pravidla pro vypořádání

Výměry ploch v objektu (budově) č.p. 289:

Výměra ploch pronajatých výhradně RadioMedicu: 476,18 m²

Výměra sdílených ploch (sdílených prostor budovy č.p. 289): 487,01 m²

Výměra společných ploch (společných prostor budovy č.p. 289): 1040,53 m²

Výměra ploch PET: 151,22 m²

Výměra ploch RAF2 výhradně v užívání RadioMedicu v budově č.p. 289: 68,11 m²

Výměra sdílených ploch RAF2 v budově č.p. 289: 86,9 m²

Výměra ploch RAF3: 285,95 m²

Výměra kanceláří OJR ÚJF: 293,54 m²

Celková výměra plochy objektu č.p. 289: 3355,09 m²

Celková výměra všech budov ÚJF v areálu v Řeži: 11070,09 m²

A: Dodávky zboží a služeb související s Nájemní smlouvou

1. Zajištění svozu a likvidace komunálního a tříděného odpadu

Podíl RadioMedicu na svozu a likvidaci komunálního a tříděného odpadu z nákladů na objekt č.p. 289 je dán poměrem pronajatých ploch v tomto objektu, přičemž plochy společné a sdílené jsou započteny po vynásobení příslušným koeficientem využití podle tabulky v Příloze 1 a Příloze 2 Smlouvy o nájmu prostor, k celkové ploše objektu č.p. 289.

$$\text{Podíl: } \frac{476,18 + 487,01 \cdot 0,5 + 1040,53 \cdot 0,2}{3355,09} = 27,65\%$$

2. Zajištění dodávek elektrické energie, plynu, pitné a užitkové vody a čištění odpadních vod a tepla

Podíl RadioMedicu na úhradě je dán:

- z nákladů na elektrickou energii v budově č.p. 289 podle poměru pronajaté plochy společných prostor přenásobených koeficientem využití k celkové ploše objektu č.p. 289:

$$\text{Podíl: } \frac{1040,53 \cdot 0,2}{3355,9} = 6,2\%$$

- z nákladů na plyn v budově č.p. 289 podle plochy součtu sdílených prostor vynásobených koeficientem využití, prostor ve výhradním užívání a zasedací místnosti vynásobené koeficientem využití pro společné prostory podělené součtem sdílených prostor, prostor ve výhradním užívání, plochy kanceláří OJR ÚJF ve 3. NP budovy č.p. 289 a plochy laboratoří RAF3:

$$\text{Podíl: } \frac{487,01 \cdot 0,5 + 476,18 + 53,75 \cdot 0,2}{487,01 + 476,18 + 293,54 + 285,95} = 47,35\%$$

- z nákladů na pitnou užitkovou vodu a čištění odpadních vod v objektu č.p. 289 poměrem pronajatých ploch v tomto objektu, přičemž plochy společné a sdílené jsou započteny po

vynásobení příslušným koeficientem využití podle tabulky v Příloze 1 a Příloze 2 Smlouvy o nájmu prostor, k celkové ploše objektu č.p. 289.

$$\text{Podíl: } \frac{476,18+487,01*0,5+1040,53*0,2}{3355,09} = 27,65\%$$

- z nákladů na dodávky tepla do objektu č.p. 289 poměrem plochy pronajaté v přední části budovy č.p. 289 vynásobené koeficientem využití a podělené sumární plochou přední části objektu č.p. 289

Výměra pronajaté plochy v přední části objektu č.p. 289: 197,37 m²

Výměra přední části objektu č.p. 289: 2210,59 m²

$$\text{Podíl: } \frac{197,37*0,2}{2210,59} = 1,79\%$$

3. Zajištění dodávek elektrické energie pro laboratoře PET a RAF2

Náklady na zajištění dodávek elektrické energie pro laboratoře PET a RAF2 budou přeúčtovány na základě poměru plochy sdílených a společných prostor laboratoří PET a RAF2, vynásobených koeficientem využití, a podělených celkovou plochou PET a RAF2.

$$\text{Podíl ÚJF na nákladech: } \frac{86,9*0,5}{151,22+68,11+86,9} = 14,19\%$$

4. Zajištění úklidu společných prostor budovy č.p. 289

Náklady na zajištění úklidu pronajatých společných prostor v objektu č.p. 289 budou přeúčtovány z ÚJF do RadioMedicu podle plochy společných prostor vynásobené koeficientem využití ve výši 20% a podělené celkovou plochou budovy č.p. 289 mínus plochy sdílené a ve výhradním užívání RadioMedicem.

$$\text{Podíl RadioMedicu: } \frac{1040,53*0,2}{3355,09-476,18-487,01} = 8,7\%$$

5. Zajištění úklidu sdílených prostor budovy č.p. 289

Náklady na zajištění úklidu pronajatých sdílených prostor v objektu č.p. 289 budou přeúčtovány z RadioMedicu do ÚJF podle podílu plochy sdílených prostor vynásobené koeficientem využití ve výši 50% a součtu ploch sdílených a ve výhradním užívání RadioMedicem.

$$\text{Podíl ÚJF: } \frac{487,01*0,5}{476,18+487,01} = 25,28\%$$

6. Zajištění servisu a údržby technologií spojených s prostory k podnikání

Náklady na zajištění servisu a údržby technologií spojených s prostory k podnikání nese ÚJF.

B: Zajištění jiných dodávek zboží a služeb mimo bodu A této smlouvy:

1. Zajištění telefonního spojení

Vypořádání podílu RadioMedicu na úhradě nákladů za zajištění telefonního spojení bude pro jednotlivé telefonní linky prováděno na základě následujících poměrů:

- náklady na telefonní linky umístěné v prostorách ve výhradním užívání RadioMedicem budou přefakturovávány v plné výši,
- náklady na telefonní linky umístěné ve sdílených prostorách budou přefakturovávány ve výši 50%.

Náklady spojené se změnou tarifního nastavení, zavedením nových linek, zrušením linek apod. se účtují plně účastníkovi smlouvy, který o změnu žádá.

2. Zajištění areálových služeb

Vypořádání podílu RadioMedicu na úhradě nákladů za areálové služby poskytované ÚJV bude prováděno na základě poměru pronajatých ploch v objektu č.p. 289, přičemž plochy společné a sdílené jsou započteny po vynásobení příslušným koeficientem využití podle tabulky v Příloze 1 a Příloze 2 Smlouvy o nájmu prostor, k celkové ploše všech budov ÚJF v areálu v Řeži. Výjimku tvoří osobní ID karty a karty pro vjezd do areálu ÚJV, kde jsou náklady za zaměstnance RadioMedicu přeučtovávány v plné výši. U sdílených pracovníků budou náklady přeučtovány z ÚJF do RadioMedicu poměrem úvazků v RadioMedicu a ÚJF.

$$\text{Podíl RadioMedicu: } \frac{476,18 + 487,01 \cdot 0,5 + 1040,53 \cdot 0,2}{11070,09} = 8,38\%$$

3. Zajištění služeb osobního monitorování

Náklady spojené se zajištěním osobního monitorování pracovníků pracujících pouze v RadioMedicu budou vyúčtovány čtvrtletně (u celotělového počítače pololetně) v plné výši. U sdílených pracovníků budou náklady přeučtovány poměrem úvazků v RadioMedicu a ÚJF. U pracovníků se souběhem DPP/DPČ a hlavního pracovního poměru budou náklady vyúčtovány jednou ročně na základě podílu odpracovaných hodin v rámci DPP/DPČ a v hlavním pracovním poměru.

4. Zajištění služeb při metrologickém ověřování a kalibraci

Cena za stanovený metrologický úkon je stanovena na základě smluvního ujednání mezi RadioMedicem a dodavatelem služby. U sdílených přístrojů jsou náklady mezi RadioMedicem a ÚJF přeučtovávány v souvislosti s mírou využití uvedenou v Příloze č. 2 Smlouvy o nájmu přístrojů a zařízení, tj. ve výši 50%.

5. Zajišťování revizí a kontroly vyhrazených technických zařízení a prostředků požární ochrany

Náklady na povinné revize a kontroly zajišťované ÚJF a související s pronajatými přístroji nebo nemovitostmi jsou hrazeny ÚJF.

6. Zajištění praní pracovních oděvů pro ORF-ÚJF

Náklady za praní pracovních oděvů pro zaměstnance ORF-ÚJF jsou ze strany RadioMedicu přeučtovávány v plné výši, přičemž cena za vyprání 1ks prádla určitého typu se stanoví dohodou smluvních stran.