

S M L O U V A o nájmu nebytových prostor

Pronajímatel: Univerzita Karlova

veřejná vysoká škola podle zák. č. 111/1998 Sb., o vysokých školách
do obchodního rejstříku se nezapisuje

se sídlem: Ovocný trh 560/5, 116 36 Praha 1

ID datové schránky: pijj9b4

ve věci součástí: **1. lékařská fakulta**

kontaktní adresa: **Kateřinská 32, 121 08 Praha 2**

zastoupená: Mgr. Martinem Maňáskem, kvestorem Univerzity Karlovy

IČ: 00216208 DIČ: CZ00216208

Bankovní spojení: KB č.ú.: 37434021/0100

evid. č.: 2023N-0029

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: Avenier a.s.

zapsaná ve veřejném rejstříku, sp. zn. B 3646 vedená u Krajského soudu v Brně

se sídlem: Bidláky 837/20, Štýřice, 639 00 Brno

ID datové schránky: d9tcy64

zastoupená: Bc. Filipem Noskem, předsedou představenstva

Ing. Lukášem Kőszegym, členem představenstva

IČ: 26260654 DIČ: CZ699000899

(dále jen nájemce)

I.

Předmět a účel smlouvy

- 1.1. Předmětem smlouvy je přenechání nebytových prostor – místnost č. 1.67 (ambulance) o ploše 24,22 m², č. 1.72 (WC) o ploše 1,07 m² a chodba č. 1.68 (čekárna) o ploše 20 m² nacházející se ve zvýšeném přízemí objektu Studničkova 2028/7, Praha 2, zapsané jako součást pozemku parc. č. 1560/1 na LV 18 pro obec Praha a katastrální území Nové Město u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu jako vlastnictví Univerzity Karlovy, ve správě 1. lékařské fakulty (dále jen „nebytové prostory“) k dočasnému provozování podnikatelské činnosti nájemce a úplata za takový způsob užívání. Přesné umístění těchto prostor vyplývá z přílohy č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 1.2. Výše uvedené nebytové prostory bude nájemce užívat jako očkovací centrum nájemce včetně čekárny.

II.

Nájemné a úhrada provozních nákladů

2.1. Nájemné z nebytových prostor se stanoví dohodou v souladu se zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve výši 150.200,- Kč za kalendářní rok. **Čtvrtletní nájemné činí 37.550,- Kč.**

2.2. Provozní náklady spojené s užíváním výše uvedených prostor činí:

elektrická energie	381,- Kč
vodné + stočné	320,- Kč
otop + TUV	2.576,- Kč
celkem měsíčně	3.277,- Kč

Celkem čtvrtletně vč. DPH	9.831,- Kč

Provozní náklady jsou podrobně rozepsány v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

2.3. Nájemné z nebytových prostor, i provozní náklady jsou splatné čtvrtletně předem bankovním převodem na základě faktur předložených pronajímatelem vždy k poslednímu dni 1. měsíce příslušného čtvrtletí.

2.4. Lhůta splatnosti všech faktur se stanoví na 14 dní ode dne vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání příslušné finanční částky na účet pronajímatele.

2.5. Dílčí plnění za měsíce listopad a prosinec 2023 bude uskutečněno k 30. 11. 2023, daňový doklad bude vystaven ke dni zdanitelného plnění.

2.6. V případě úpravy cen jednotlivých druhů energií uvedených v čl. 2.2. provede pronajímatel příslušnou změnu s účinností ode dne úpravy cen.

2.7. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude každoročně valorizována inflačním koeficientem odpovídajícím míře inflace stanovené ČSÚ za předchozí kalendářní rok. Poprvé bude takto nájemné upraveno od 1. 1. 2024, a pokud bude smlouva prodloužena, tak i v následujících letech.

2.8. Změny podle čl. 2.6. a 2.7. sdělí pronajímatel nájemci písemnou formou oznámením odeslaného na datovou schránku nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy. Přitom platí, že oznámení podle čl. 2.7. odešle pronajímatel nejpozději do 31. 3. běžného roku. Nájemce se zavazuje uhradit na základě faktury pronajímatele rozdíl mezi sjednanou a nově oznámenou výší nájemného a provozních nákladů, upravenou podle čl. 2.6. a 2.7. při placení nejbližší další čtvrtletní platby. Nedoručení oznámení do rukou nájemce, odeslal-li pronajímatel oznámení prokazatelně nájemci, nezavazuje nájemce povinnosti uhradit fakturovaný rozdíl.

III.

Doba trvání nájmu a jeho skončení

- 3.1. Nájem nebytového prostoru uvedeného v čl. I této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to do **31.12.2024**.
- 3.2. Nájem zaniká:
- uplynutím sjednané doby,
 - výpovědí bez uvedení důvodu,
 - výpovědí s uvedením důvodu.
- 3.3. Výpověď smlouvy bez uvedení důvodu mohou obě smluvní strany. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a běží od prvního dne následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 3.4. Důvodem pro výpověď smlouvy je, jestliže nájemce:
- užívá nebytový prostor způsobem, kterým dojde k ohrožení nebo k újmě na cti, popř. dobrém jménu Univerzity Karlovy a její I. lékařské fakulty nebo se dopustí jakéhokoli jiného jednání s týmiž následky,
 - užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
 - poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady provozních nákladů.
- 3.5. V případě výpovědi z důvodů podle čl. 3.4. činí výpovědní doba jeden (1) měsíc a počíná běžet dnem doručení výpovědi nájemci.
- 3.6. V ostatních případech, které stanoví § 2308 a § 2309 zák. č. 89/2012 Sb., je možné smlouvu vypovědět, přičemž výpovědní doba se stanoví na 1 měsíc a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího od doručení písemné výpovědi druhé straně.
- 3.7. Nájemní vztah je možné ukončit kdykoliv dohodou smluvních stran.

IV.

Zvláštní ujednání

- 4.1. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory ani jejich část do podnájmu třetím osobám, ani jim jinak umožnit jejich užívání.
- 4.2. Nájemce bude zajišťovat v nebytových prostorách úklid a drobné opravy na vlastní náklady.
- 4.3. Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží.
- 4.4. Vylučuje se použití ust. § 2315 zák. č. 89/2012 Sb.

- 4.5. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech nájemce vnesených do nebytových prostor nájemcem, jeho zaměstnanci, třetími osobami s právním vztahem k nájemci nebo osobami, které se v těchto prostorách pohybují s jeho souhlasem, ani za škody na odložených věcech, které byly způsobeny třetími osobami nebo událostmi vzniklými bez zavinění pronajímatele.
- 4.6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nezajišťuje pojištění majetku vneseného nájemcem do nebytových prostor a tento majetek si proto pojistí vlastní pojistnou smlouvou.
- 4.7. Nájemce má právo užívat společné prostory a zařízení (chodby, sociální zařízení) objektu v rozsahu nezbytném k provozu činnosti, pro niž si pronajímá nebytové prostory touto smlouvou.
- 4.8. Nájemce je povinen odstranit nebo uhradit škody, ke kterým na majetku Univerzity Karlovy a její 1. lékařské fakulty dojde při provozu jeho činnosti v nebytových prostorách jeho zaviněním, popřípadě zaviněním jeho zaměstnanců nebo jiných osob se vztahem k nájemci.
- 4.9. Nájemce se zavazuje dodržovat při své činnosti v nebytových prostorách pravidla bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisy týkající se bezpečnosti technických zařízení a požární předpisy a zachovávat provozní řád objektu. Vznik havarijních stavů a poruch na zařízení objektu je povinen oznámit bezodkladně správci objektu. Kontaktní údaje i jejich změnu pronajímatel nájemci písemně oznámí.
- 4.10. Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího souhlasu pronajímatele stavebně technické úpravy pronajatých prostor ani úpravy pronajatých zařízení.
- 4.11. V případě, že bude do předmětného nebytového prostoru umístěna telefonní přípojka, bude poplatek z hovorné řešen samostatně.
- 4.12. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu předložit pronajímateli kopii příslušného oprávnění k provozování nestátního zdravotnického zařízení.
- 4.13. Nájemce se zavazuje, že v rámci možností umožní v očkovacím centru výuku studentů 1. LF UK, která bude vedena pověřenými učiteli 1. LF UK a bude uskutečňována v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 4.14. V případě, že nájemce nepředá pronajímateli nebytové prostory nejpozději v den následující po ukončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn ke vstupu do těchto prostor za účelem jejich vyklizení. Vyklizené věci je pronajímatel povinen protokolárně zaznamenat a na náklady nájemce uložit. V případě uplatnění postupu takto sjednaného nese nebezpečí škody na věcech nájemce.

V.

Uveřejňovací doložka

- 5.1. Smluvní strany berou na vědomí, že Univerzita Karlova je jako veřejná vysoká škola subjektem podle § 2 odst. 1 písm. e) z.č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a smlouvy jí uzavírané se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím smluv podle tohoto zákona (dále jen “uveřejnění”).
- 5.2. Smluvní strany konstatují, že tato smlouva podléhající povinnému uveřejnění nabývá účinnosti dnem uveřejnění, nejdříve však 1. 11. 2023.
- 5.3. K uveřejnění této smlouvy se zavazuje pronajímatel s tím, že nebude-li smlouva takto uveřejněna do 20 dní od jejího uzavření, je druhá smluvní strana povinna zajistit její uveřejnění sama. Smluvní strany se zavazují jednat tak, aby bez zbytečného odkladu byly vzájemně informovány o uveřejnění smlouvy zasláním potvrzení správce Registru smluv o provedení operace (uveřejnění smlouvy).

VI.

Ochrana osobních údajů

- 6.1. Veškeré informace obsahující osobní údaje (dále jen „údaje“), které si smluvní strany při realizaci této smlouvy poskytnou, jsou důvěrné. Smluvní strany se jako příjemci údajů (dále též „příjemce údajů“) se zavazují, že tyto údaje nikdy neposkytnou třetí osobě ani je nepoužijí v rozporu s účelem jejich poskytnutí (tj. za účelem splnění této smlouvy), není-li touto smlouvou výslovně stanoveno jinak, a to jak po dobu trvání této smlouvy, tak i po jejím ukončení (s výjimkou případů, kdy mu to přikáže právní předpis nebo, kdy se na tomto obě smluvní strany písemně dohodnou). Smluvní strany dále zajistí, aby se osoby podílející se na zpracování osobních údajů, zavázaly k mlčenlivosti nebo aby se na ně vztahovala zákonná povinnost mlčenlivosti.
- 6.2. Bez předchozího písemného souhlasu není příjemce údajů oprávněn přenést ani část svých povinností týkajících se zpracování osobních údajů vyplývajících z této smlouvy na třetí osobu. Pokud dojde s předchozím písemným souhlasem druhé smluvní strany k přenesení všech, nebo části povinností smluvní strany týkajících se zpracování údajů na třetí osobu, odpovídá příjemce údajů za případnou škodu způsobenou touto třetí osobou tak, jakoby škodu způsobil sám, a to bez jakéhokoliv omezení.
- 6.3. Příjemce údajů se zavazuje zajistit všechna bezpečnostní, technická a organizační zabezpečení ochrany osobních údajů a jiná opatření požadovaná v čl. 32 Nařízení Evropského parlamentu a Rady 2016/679 ze dne 27.4.2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES; zejména přijmout veškerá opatření, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, jejich změně, zničení či ztrátě, jakož i jejich zneužití, včetně opatření týkajících se práce s informačními systémy, v nichž jsou tyto osobní údaje zpracovávány.

6.4. Příjemce údajů se zavazuje:

- učinit a dodržovat s odbornou péčí všechna kontrolní a ochranná opatření za účelem ochrany osobních údajů a umožnit kontroly, audity či inspekce prováděné smluvní stranou, která údaje poskytla nebo jiným příslušným orgánem dle právních předpisů;
- poskytnout smluvní straně, která údaje poskytla, bez zbytečného odkladu nebo ve lhůtě, kterou tato smluvní strana stanoví, součinnost potřebnou pro plnění zákonných povinností spojených s ochranou osobních údajů, jejich zpracováním a s plněním smlouvy;
- informovat písemně smluvní straně, která údaje poskytla, o všech skutečnostech majících vliv na zpracování osobních údajů;
- oznámit smluvní straně, která údaje poskytla, každou pochybnost o dodržování zákona či narušení bezpečnosti osobních údajů;
- bude-li to třeba, poskytnout smluvní straně, která údaje poskytla, veškerou podporu a pomoc při styku a jednáních s Úřadem pro ochranu osobních údajů a se subjekty údajů;
- neprodleně reagovat na žádosti subjektů údajů, tyto informovat o všech jejich právech a na žádost umožnit přístup k informacím o zpracování;
- po odpadnutí důvodu pro zpracování údajů (např. po ukončení realizace plnění podle této smlouvy) řádně naložit se zpracovávanými osobními údaji, tj. všechny osobní údaje buď vymazat, nebo je vrátit smluvní straně, která údaje poskytla;
- dodržovat všechny ostatní povinnosti stanovené právními předpisy, i pokud tak není výslovně uvedeno v této smlouvě.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 7.1. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z nájemního vztahu podle této smlouvy, které v ní nejsou výslovně upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- 7.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 7.3. Smlouvu lze měnit a doplňovat po vzájemné dohodě výhradně formou písemných vzestupně číslovaných dodatků, které obsahují dohodu stran o celém textu smlouvy a které jsou podepsány zástupci smluvních stran oprávněnými k takovým jednáním. Dodatky se po podpisu oběma smluvními stranami stávají nedílnou součástí této smlouvy. Ke změně smlouvy učiněné jinou než sjednanou formou se nepřihlíží.
- 7.4. Touto smlouvou se plně nahrazuje nájemní a užívatelský vztah smluvních stran vyplývající z předchozí nájemní smlouvy, evid. č. 2019N-0083, ze dne 28. 11. 2019.
- 7.5. Je-li smlouva uzavřena v listinné podobě, vyhotovuje se ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden stejnopis obdrží nájemce a jeden stejnopis pronajímatel. Tato smlouva může být uzavřena i elektronicky v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů. Je-li tato smlouva uzavřena elektronicky, je vystavena v jednom originále a podepsána

oprávněnými zástupci obou smluvních stran prostřednictvím jejich kvalifikovaného elektronického podpisu.

V Praze dne :

V Brně dne :

Za pronajímatele :

Mgr. Martin Maňásek
Digitálně podepsal
Mgr. Martin Maňásek
Datum: 2023.06.28
17:03:43 +02'00'

Mgr. Martin Maňásek
kvestor Univerzity Karlovy

Za nájemce :

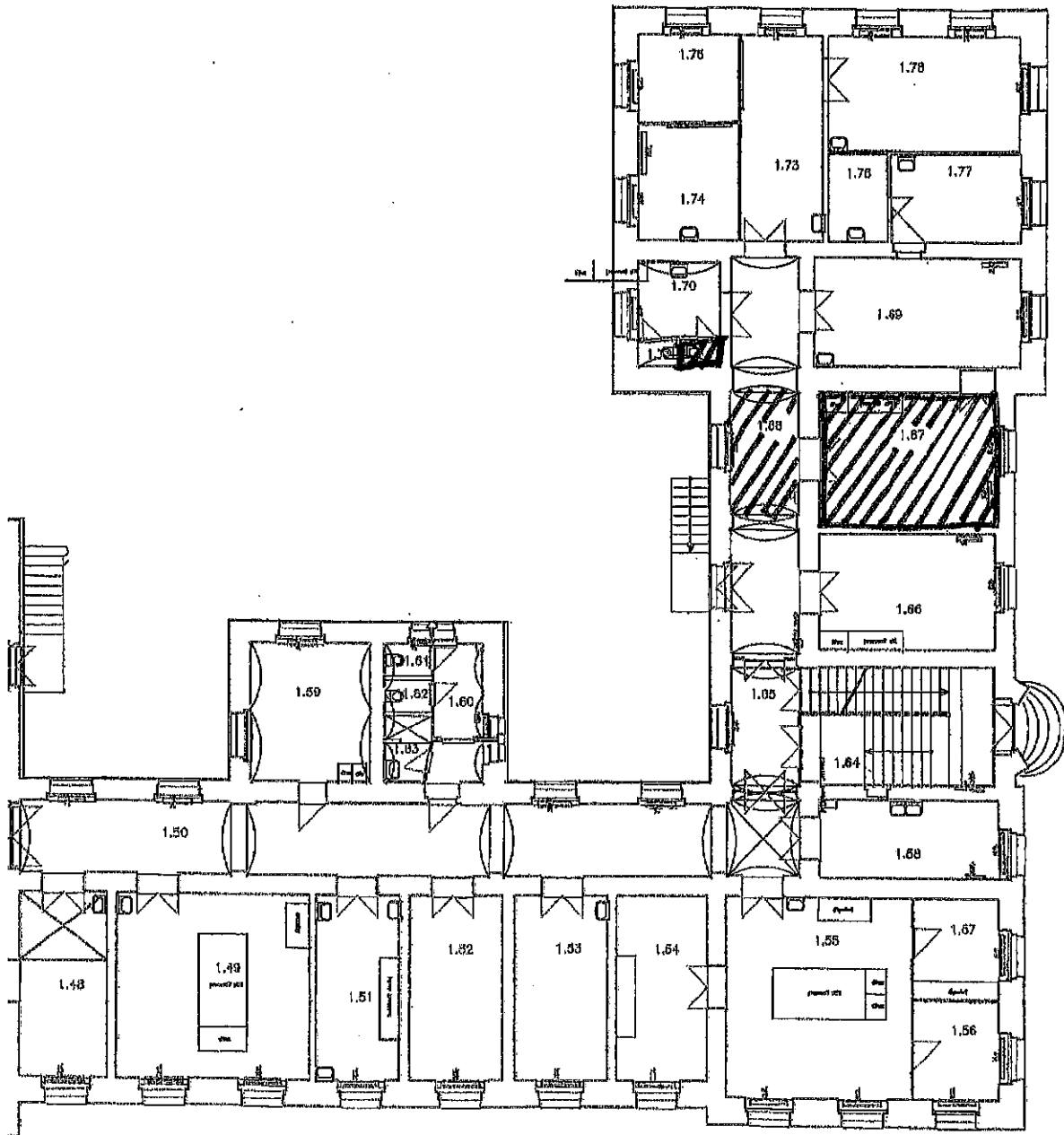
Bc. Filip Nosek
Digitálně podepsal Bc. Filip Nosek
Datum: 2023.07.10 16:25:16
+02'00'

Bc. Filip Nosek
předseda představenstva

Ing. Lukáš Kőszegy
Digitally signed by Ing.
Lukáš Kőszegy
Date: 2023.07.12 11:58:14
+02'00'

Ing. Lukáš Kőszegy
člen představenstva

PŘÍLOHA č. 1



**Technický výpočet provozních nákladů V objektu Studničkova 7
pro nájemce : Avenier a.s.**

1./ elektrická energie 1 kWh = 3,75 Kč vč. 21 % DPH

a) zářivkové osvětlení	celkový příkon 0,30 kW 0,30 kW/4 hod./den = 1,20 kWh měsíčně = 1,20 x 22 = 26,40 kWh 26,40 kWh x 3,75 = 99,00 Kč
b) lednice	celkový příkon 0,03 kW 0,03 kW/24 hod./den = 0,75 kWh měsíčně = 0,75 x 30 = 22,5 kWh 22,5 kWh x 3,75 = 84,38 Kč
c) PC.....	celkový příkon 0,60 kW 0,60 kWh/4 hod./den = 2,40 kWh měsíčně = 2,40 x 22 = 52,80 kWh 52,80 kWh x 3,75 = 198,00 Kč

2./ vodné + stočné 1 m³ = 108,13 Kč vč. 10 % DPH

počet osob 1 = 30 m³/1osoba/rok
30 m³ x 128,18 Kč = 3 845,40 Kč/rok
měsíčně = 320,45 Kč

3./ otop + TUV 1 m³ zemního plynu = 25,57 Kč vč. 21 % DPH

roč. průměrná spotřeba zem. plynu pro celý objekt na den = 309 m³
aliquotní část pro užívanou plochu 45,29 m² = 2,34 m³
2,34 m³ x 36,70 Kč = 85,88 Kč/den
měsíčně = 2 576,40 Kč

Rekapitulace po zaokrouhlení :

el. energie	381 Kč
vodné + stočné	320 Kč
otop + TUV	2 576 Kč
celkem měsíčně	3 277 Kč

CELKEM čtvrtletně vč. DPH 9 831 Kč

Vypracoval : XXXXXXXXXX
V Praze dne : 22.2.2023