

## Nájemní smlouva

### **Univerzita Karlova, Matematicko-fyzikální fakulta**

se sídlem: Ke Karlovu 3, 121 16 Praha 2  
zastoupená: doc. RNDr. Mirko Rokytou, DrSc., děkanem  
číslo účtu: 38330021/0100  
IČ.: 00216208  
DIČ: CZ00216208  
(dále jen „pronajímatel“)

a

### **České vysoké učení technické v Praze**

se sídlem: Jugoslávských partyzánů 1580/3, 160 00 Praha 6  
zastoupeno: doc. RNDr. Vojtěchem Petráčkem, CSc., rektorem  
IČ: 68407700  
DIČ: CZ68407700

### **Ústav technické a experimentální fyziky**

se sídlem: Husova 240/5, 110 00 Praha 1  
číslo účtu: 35-9801970227/0100  
(dále jen „nájemce“)

uzavírají dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto **nájemní smlouvu**.

## **Čl. I**

### **Předmět nájmu**

1. Univerzita Karlova je výlučným vlastníkem domu čp. 747 v Praze 8, ul. V Holešovičkách 2, a přímým uživatelem tohoto objektu je na základě opatření rektora Matematicko-fyzikální fakulta Univerzity Karlovy, Praha 2, Ke Karlovu 3, 121 16.
2. Předmětem nájmu (dále jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté prostory“) jsou prostory o celkové výměře podlahové plochy 293,67, m<sup>2</sup> nacházející se v 3. nadzemním podlaží a 1. podzemním podlaží budovy těžkých laboratoří areálu Troja v čp. 747, a to konkrétně místnost č. L 258 – laboratoř o výměře 124,81 m<sup>2</sup>, místnost č. L 257 – velín VdG o výměře 68,64 m<sup>2</sup>, místnost č. L 256 – laboratoř o výměře 64,77 m<sup>2</sup>, místnost č. L 279 – předsíň o výměře 10,42 m<sup>2</sup>, místnost č. L 285 – chodba o výměře 18,40 m<sup>2</sup>, , místnost č. L -106 (sklad) o výměře 6,63 m<sup>2</sup>. Pronajaté prostory jsou vyznačeny modrou barvou na plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy. Příloha č. 1 obsahuje i údaj o celkové ploše areálu a celkové užité ploše.

## **Čl. II**

### **Účel nájmu**

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu specifikovaný v čl. I. odst. 2. smlouvy užívat výhradně k sjednanému účelu, tj. k provozování následujících činností:
  - k provozu urychlovače HV2500,
  - k výzkumným a vývojovým experimentálním pracím v subatomové a neutronové fyzice, k vývoji a testování detektorů ionizujícího záření a elektroniky,

- k experimentálním pracím studentů a doktorandů ve výše uvedených oborech.
2. Nájemce prohlašuje, že je veřejnou vysokou školou zřízenou dle zákona č. 111/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a že je oprávněn na základě povolení Státního úřadu pro jadernou bezpečnost (dále jen „SÚJB“), které je Přílohou č. 2 této smlouvy, provozovat urychlovač HV2500.

### Čl. III

#### Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu od 1. 1. 2024 na dobu 5 let. Doba nájmu může být po dohodě obou stran prodloužena dodatkem k této smlouvě.

### Čl. IV

#### Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemné se sjednává ve výši 140 Kč za m<sup>2</sup> podlahové plochy za měsíc. K ceně nájmu podle tohoto odstavce bude za každý rok trvání této smlouvy připočtena průměrná roční míra inflace v souladu s čl. III. odst. 6. této smlouvy.
2. DPH není pronajímatelem ve smyslu § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, uplatňována.
3. Úhrada za nájem je splatná měsíčně nejpozději vždy k poslednímu kalendářnímu dni následujícího měsíce, za nějž nájemné náleží, a to bankovním převodem na základě faktury, kterou vystaví pronajímatel vždy k 15. dni v měsíci, ve kterém bude úhrada splatná.
4. V nájemném je zahrnuta úhrada za poskytování služeb spojených s nájmem, zejména za opravy objektu, odvoz odpadu, zajištění přístupu k internetu, odtah hélia k recyklaci apod., náklady na opravu, které se váží k předmětu nájmu, a nákladech na služby (včetně souvisejícího materiálu), které poskytuje pronajímatel vlastními prostředky a které se váží k předmětu nájmu.
5. Nájemce se bude podílet na úhradě elektrické energie, plynu, vodného a stočného (dále jen „úhrada za služby“) měsíčně podle skutečného odběru dle koeficientu poměru pronajímané užitné plochy (podle aktuální Přílohy č. 1 této smlouvy) k celkové užitné ploše. Úhrada za služby je splatná měsíčně nejpozději vždy k poslednímu kalendářnímu dni následujícího měsíce, za nějž nájemné náleží, a to bankovním převodem na základě faktury, kterou vystaví pronajímatel vždy k 15. dni v měsíci, ve kterém bude úhrada splatná. Nájemce je povinen hradit vodné a stočné pronajímateli ve výši odpovídající stavu zjištěnému k 31. 12. příslušného roku na podružném vodoměru (chlazení aparatury) osazeném pro předmět nájmu. Telefonní poplatky budou účtovány na základě výpisu skutečných telefonních hovorů. K výše uvedeným přefakturacím budou nájemci poskytnuty fotokopie pronajímatelem uhrazeným dodavatelských faktur.
6. Faktury budou zasílány na e-mailovou adresu [REDACTED]
7. Nájemce souhlasí s tím, že počínaje rokem 2025 bude nájemné každoročně upravováno podle průměrné roční míry inflace vyjádřeném přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen vyhlášené Českým statistickým úřadem. Novou výši nájemného sdělí pronajímatel

písemně nájemci nejpozději do 31. března. Nájemce se zavazuje uhradit rozdíl mezi původním a novým nájemným za období od počátku roku na základě faktury pronajímatele při placení nejbližší splátky nájemného.

8. Nájemce souhlasí s tím, že Příloha č. 1 bude každoročně aktualizována do 31. března příslušného roku.
9. Splněním závazku zaplatit faktury se pro účely této smlouvy rozumí den, kdy byly částky připsány ve prospěch účtu pronajímatele. V případě prodlení se zaplacením nájemného a úhrad za služby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

## **Čl. V**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel se zavazuje:
  - a. umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou,
  - b. umožnit nájemci, aby společně s pronajímatelem užíval rovněž veškeré sociální zázemí v objektu,
  - c. umožnit přístup do sdílených místností č. L 254 a L 269 – sdílené laboratoře a pracovny.
2. Pronajímatel je oprávněn provést před ukončením nájmu za přítomnosti nájemce prohlídku předmětu nájmu. Prohlídka předmětu nájmu bude uskutečněna nejpozději v době 30 dní před ukončením nájmu. O stavu předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný oběma smluvními stranami. Zjistí-li se při této prohlídce škody na předmětu nájmu, je nájemce povinen odstranit je na vlastní náklady do doby přejímky, která se koná za účasti obou smluvních stran v poslední den nájmu. V případě, že nájemce způsobené škody dle požadavků pronajímatele neodstraní, je pronajímatel oprávněn tyto vady odstranit sám a náhradu vynaložených nákladů na nájemci požadovat.
3. Nájemce se zavazuje:
  - a. užívat předmět nájmu k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy. Změnit nebo rozšířit využití pronajímaných prostor může nájemce jen po předchozím souhlasu pronajímatele,
  - b. obstarat si na vlastní náklady veškerá platnými obecně závaznými právními předpisy vyžadovaná povolení, rozhodnutí a schválení nezbytná k užívání pronajatých prostor ke sjednanému účelu a k provozování zařízení, jejichž je nájemce vlastníkem či provozovatelem a která jsou z vůle nájemce v pronajatých prostorách umístěna; tato povolení, rozhodnutí a schválení udržovat po celou dobu trvání nájmu a užívání pronajatých prostor v platnosti a účinnosti. Pronajímatel poskytne nájemci k tomuto účelu potřebnou součinnost.
  - c. dodržovat režim jaderné bezpečnosti a radiační ochrany dle platných obecně závazných právních předpisů a dokumentů schválených Státním úřadem pro jadernou bezpečnost, povolení SÚJB předložit pronajímateli bezprostředně po jeho obdržení od SÚJB,
  - d. písemně informovat pronajímatele o kontrolách ze strany SÚJB,
  - e. sjednat si na dobu trvání nájmu pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem na „věcech“ a újmu na „zdraví“ způsobenou činností nájemce s pojistným limitem ve výši 2 110 000 Kč na jednu pojistnou událost,
  - f. při využívání síťového připojení dodržovat Směrnici děkana pronajímatele č. 4/2018 a Opatření rektora pronajímatele č. 34/2017, která tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy, řídit se pokyny správce počítačové domény Troja a stanovit kontaktní osobu, která bude plnit povinnosti „správce koncového zařízení“ uvedené ve zmíněné směrnici děkana,

- g. bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav pronajatých prostor, které musí provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto oprav i jiných nezbytných oprav v pronajatých prostorách, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla,
  - h. vznik havarijních stavů a poruch na zařízení objektu bezodkladně oznámit vedoucímu správě budov pronajímatele na telefonním čísle +420 951 552 121 nebo + 420 736 704 626,
  - i. veškeré opravy a úpravy nad rámec běžné údržby prostor provádět pouze se souhlasem pronajímatele a za podmínek uvedených níže v této smlouvě,
  - j. provádět a hradit běžnou údržbu (včetně vymalování místností) a běžné opravy předmětu nájmu do částky 5.000, - Kč za jednu opravu včetně pravidelného úklidu předmětu nájmu, a to včetně sdílených místností L 254 a L 269.
  - k. udržovat pronajímané prostory v čistém a užitelném stavu s ohledem na platné hygienické předpisy,
  - l. pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a po ukončení nájmu jej vrátit ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení.
4. Nájemce dále závazně prohlašuje, že:
- a. odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nacházejících se v pronajatých prostorách,
  - b. odpovídá za škodu, která vznikne v pronajatém prostoru a předmětné budově působením věcí v tomto prostoru se nacházejících,
  - c. umožní pronajímateli vstup do pronajímaných prostor na kontrolu účelu nájmu a stavu pronajímaných prostor a jejich vybavení. Kontrola se uskuteční po předchozí dohodě a za účasti zástupce nájemce,
  - d. umožní pronajímateli vstup do pronajímaných prostor bez souhlasu nájemce v případě nutnosti odvrácení škody (např. havárie vody),
  - e. odpovídá plně a samostatně po dobu nájmu za dodržování obecně závazných právních předpisů, a to zejména předpisů z oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a radiační ochrany a za dodržování předpisů týkajících se bezpečnosti technických zařízení a za dodržování vnitřních předpisů pronajímatele včetně předpisů týkajících se předmětné budovy,
  - f. byl se stavem pronajímaných nebytových prostor seznámen, zjištěný stav bere na vědomí a že v tomto stavu jsou pronajaté prostory způsobilé k užívání ke sjednanému účelu v plném rozsahu a bez závad.
5. Úpravy předmětu nájmu může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele s tím, že náklady vynaložené na úpravu předmětu nájmu a jeho zhodnocení nese nájemce. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen na své náklady uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
6. Nájemce není oprávněn přenechat nebo pronajmout předmět nájmu nebo jeho části třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## Čl. VI

### Smluvní pokuty

- 1. V případě, že nájemce poruší své povinnosti stanovené v čl. V. odst. 3. a 4. této smlouvy, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 75.000, - Kč za každé porušení výše uvedených povinností.

2. Celková výše smluvní pokuty není omezena a uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

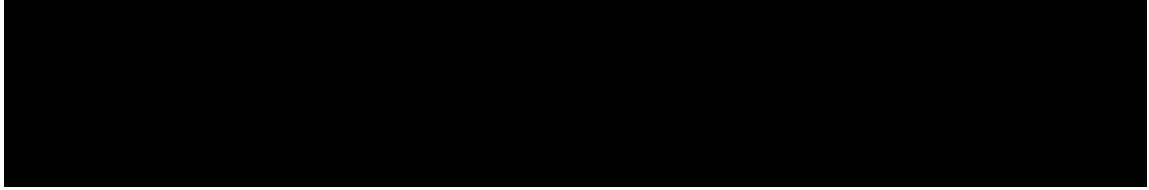
## **Čl. VII** **Skončení nájmu**

1. Nájemní smlouva může být ukončena na základě výpovědi či písemné dohody smluvních stran.
2. Výpovědní doba činí 6 měsíců a začne běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. V souladu s čl. V. odst. 2. této smlouvy je nájemce povinen předat kompletní předmět nájmu pronajímateli protokolárně ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení nejpozději v poslední den trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen po skončení nájmu zajistit ve spolupráci s SÚJB vyřazení z provozu urychlovače HV2500 a dalších zdrojů ionizujícího záření nebo po dohodě s pronajímatelem převést urychlovač HV2500 a další zdroje ionizujícího záření na jiného nájemce. V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu nesplní povinnost uvedenou v předchozí větě tohoto odstavce této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního aktuálního nájemného za každý den prodlení.
5. V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu pronajaté prostory nevyklidí a pronajímateli protokolárně nepředá a/nebo mu neumožní do pronajatých prostor nerušený vstup, sjednávají smluvní strany dále následující postup při vyklizení pronajatých prostor, se kterým obě smluvní strany bez výhrad souhlasí:
  - a. pronajímatel oznámí na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy nájemci písemně den, na který stanovil provedení vyklizení, a to tak, aby poskytl nájemci možnost dodatečného dobrovolného vyklizení nebo jeho asistence při vyklizení,
  - b. pronajímatel pronajaté prostory otevře, vstoupí do nich a provede vlastní soupis věcí nalezených v předmětu nájmu,
  - c. po provedení soupisu zajistí pronajímatel odvoz a uskladnění věcí nalezených v předmětu nájmu na vhodné místo (vlastní skladové plochy, jiný komerční sklad apod.).
6. Veškeré kroky dle čl. VII. odst. 5. této smlouvy činí pronajímatel na náklady a k riziku nájemce (zpřístupnění předmětu nájmu, soupis a odvoz věcí, uskladnění a skladné apod.)

## **Čl. VIII** **Závěrečné ustanovení**

1. Vztahy smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Pronajímatel tímto pronajímá a nájemce přejímá předmět této smlouvy za podmínek této smlouvy k účelům, ke kterým je určen a schválen a dále stanovených a omezených touto smlouvou.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv, které zajistí pronajímatel.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každé smluvní straně náleží po dvou stejnopisech.
5. Tato smlouva má následující přílohy, které tvoří její nedílnou součást:



6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost smlouvy potvrzují smluvní strany podpisem.

V Praze dne

-----  
doc. RNDr. Mirko Rokyta, CSc.  
děkan  
pronajímatel

-----  
doc. RNDr. Vojtěch Petráček, CSc.  
rektor  
nájemce