

Nájemní smlouva

Univerzita Karlova

Ovocný trh 3 116 36 Praha 1

IČ.: 00216208

DIČ.: CZ00216208

číslo účtu: 38330021/0100

zastoupena: Mgr. Martinem Maňáskem, kvestorem
(dále jen „pronajímatel“)

a

České vysoké učení technické v Praze

se sídlem: Jugoslávských partyzánů 1580/3 160 00 Praha 6

IČ.: 68407700

DIČ.: CZ68407700

Fakulta jaderná a fyzikálně inženýrská ČVUT v Praze

zastoupena: doc. RNDr. Vojtěchem Petráčkem, CSc., rektorem
(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 a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory v areálu Matematicko-fyzikální fakulty Univerzity Karlovy, V Holešovičkách 474/2, Praha 8. Pronajímaná plocha v katedrovém objektu činí 541,32 m². Údaje o celkové pronajímané ploše jsou uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy – Vymezení předmětu nájmu. Příloha č. 1 této smlouvy – Vymezení předmětu nájmu obsahuje i údaj o celkové užité ploše.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory k výukové, vědecko-výzkumné, vývojové a administrativní činnosti. Nájemce není oprávněn zřídit užívací právo třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. II

Doba trvání nájmu

1. Doba trvání nájmu se sjednává na dobu určitou, a to do 31. 12. 2024.
2. Nájemce prohlašuje, že je veřejnou vysokou školou zřízenou dle zákona č. 111/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Čl. III

Výše a splatnost nájemného a další platby

1. Cena nájmu je stanovena na 160 Kč za 1 m² podlahové plochy za jeden kalendářní měsíc (podle Přílohy č. 1 této smlouvy – Vymezení předmětu nájmu).
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, a to odvoz odpadu, za služby vykonávané zaměstnanci pronajímatele, za zajištění přístupu k internetu, náklady na opravu, které se váží k předmětu nájmu, a za náklady 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 – Vymezení předmětu nájmu) 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.
6. Splněním závazku zaplatit faktury se pro účely této smlouvy rozumí den, kdy byly částky připsány ve prospěch účtu pronajímatele.

Čl. IV

Závazky smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou. Smluvní strany shodně prohlašují, že předmět nájmu je v době uzavření této smlouvy nájemcem již užíván na základě původně uzavřené smlouvy o nájmu a předmět nájmu je způsobilý k užívání a nevykazuje žádné vady.
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. I. 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,
 - c. sjednat si na dobu trvání nájmu pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem na „věcech“ a újmu na „zdraví“ způsobenou činností nájemcem s pojistným limitem ve výši 15 000 000 Kč na jednu pojistnou událost,
 - d. při využívání síťového připojení dodržovat Opatření rektora pronajímatele č. 34/2017 a Směrnici děkana pronajímatele č. 4/2018, které tvoří Přílohu č. 2 k této smlouvě, řídit se

- pokyny správce počítačové domény Troja a stanovit kontaktní osobu, která bude plnit povinnosti „správce koncového zařízení“ uvedené ve zmíněné Směrnici děkana,
- e. bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav předmětu nájmu, které musí provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto oprav i jiných nezbytných oprav v předmětu nájmu, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla,
 - f. vznik havarijních stavů a poruch na zařízení objektu bezodkladně oznámit pověřenému zaměstnanci správy budov pronajímatele na telefonním čísle +420 732 327 177,
 - g. provádět a hradit běžnou údržbu (včetně vymalování místností) a běžné opravy předmětu nájmu do částky 10 000,- Kč za jednu opravu včetně pravidelného úklidu předmětu nájmu,
 - h. udržovat pronajímané prostory v čistém a užitelném stavu s ohledem na platné hygienické předpisy,
 - i. 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 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,
 - f. byl se stavem pronajímaného předmětu nájmu 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. V

Smluvní pokuty

1. V případě, že nájemce poruší své povinnosti dle čl. IV. odst. 3 a 4 této smlouvy, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 75 000,- Kč za každé porušení výše uvedených povinností.
2. V případě prodlení nájemce s úhradou faktur dle čl. III. této smlouvy je pronajímatel oprávněn uplatnit vůči nájemci pouze úrok z prodlení v zákonné výši.

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

Čl. VI

Skončení nájmu

1. Nájemní smlouva může být ukončena před uplynutím doby trvání nájmu na základě písemné dohody smluvních stran.
2. V souladu s čl. IV. odst. 2. této smlouvy je nájemce povinen předat kompletní předmět nájmu pronajímateli protokolárně a ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení nejpozději v poslední den trvání nájmu.
3. V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu pronajaté prostory nevyklidí a pronajímateli protokolárně nepředá a/nebo neumožní mu 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 provést 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.).
4. Veškeré kroky dle čl. VI. odst. 3 této smlouvy činí pronajímatel na náklady a k riziku nájemce (zpřístupnění předmětu nájmu, soupis a odvoz věcí, uskladnění a skladné apod.)

Čl. VII

Závěrečné ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že nabytím účinnosti této nájemní smlouvy dochází k ukončení platnosti a účinnosti nájemní smlouvy ze dne 22. září 2005.
2. Tato smlouva může být měněna pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany se dohodly, že změny kontaktních osob uvedených v této smlouvě nejsou změnou smlouvy.
4. Pronajímatel a nájemce se zavazuje, že změny v kontaktních osobách oznámí druhé smluvní straně bez prodlení. Změny v kontaktních osobách pronajímatele je oprávněn provést zástupce vedoucího správy budov areálu Troja. Změny v kontaktních osobách nájemce je oprávněn provést vedoucí provozu reaktoru.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každé smluvní straně náleží dvě vyhotovení.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
Příloha č. 1 – Vymezení předmětu nájmu
[REDACTED]
[REDACTED]

7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv, ne dříve než 1. ledna 2024. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.

V Praze dne 21. 11. 2023

[Redacted Signature]
Mgr. Martin Maňásek
kvestor
pronajímatel

[Redacted Signature]
doc. RNDr. Vojtěch Petráček, CSc.
rektor
nájemce

**Příloha č. 1 Vymezení předmětu nájmu k nájemní smlouvě s FJFI ČVUT
č. UKMFF/546399/2023**

předmět nájmu: kancelářské prostory – katedrový objekt

Aktualizace pro rok 2024

Základ pro výpočet:

Celková PUČ areálu: 35 157 m²

PUČ využívaná FJFI: 541 m²

Relativní vyjádření pro účtování nákladů: **1,54 %**

Pozn.: PUČ – podlahová plocha užitná čistá

