

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, v Praze 8. Pronajímaná plocha činí 515,16 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 užitné ploše. Nájemce v předmětu nájmu provozuje jaderné zařízení – Školní jaderný reaktor VR-1 a Podkritický reaktor VR-2.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory k výukové, vědecko-výzkumné a vývojové činnosti. Nájemce není oprávněn zřídit užívací právo třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. II**Doba trvání nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou. Nájem může být ukončen na základě dohody obou smluvních stran či na základě výpovědi jedné smluvní strany.
2. Vzhledem k předmětu a účelu nájmu se smluvní strany dohodly na tříleté výpovědní době, která začne běžet prvního dne následujícího měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. 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 Školní jaderný reaktor VR-1 a Podkritický reaktor VR-2 (dále jen „jaderná zařízení“) v předmětu nájmu.

Čl. III

Výše a splatnost nájemného a další platby

1. Cena nájmu za plochu specifikovanou v Příloze č. 1 této smlouvy – Vymezení předmětu nájmu je stanovena na 140 Kč za 1 m² podlahové plochy za jeden kalendářní měsíc ode dne účinnosti této smlouvy. 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 § 56 a 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 prostor, a to odvoz běžného nejaderného odpadu, za služby vykonávané zaměstnanci pronajímatele, za zajištění přístupu k internetu, náklady na opravu, které se váží k předmětu nájmu, a 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. Nájemce souhlasí s tím, že počínaje rokem 2025 bude nájemné každoročně upravováno podle průměrné roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen vyhlášené Českým statistickým úřadem, maximálně však ve výši 15 %, a to i v případě, že meziroční inflace bude vyšší než 15 %. Novou výši nájemného sdělí pronajímatel písemně nájemci nejpozději do 31. března příslušného roku. Nájemce se zavazuje uhradit rozdíl mezi původním a novým nájemným za období od počátku roku na základě faktury pronajímatele při placení nejbližší splátky nájemného.
7. Nájemce souhlasí s tím, že Příloha č. 1 této smlouvy – Vymezení předmětu nájmu bude každoročně aktualizována do 31. března příslušného roku.
8. 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.
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 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. Pronajímatel se zavazuje zajistit součinnost při zabezpečení jaderných zařízení včetně periodických pochůzek. V případě události neoprávněného vniknutí do objektu a narušení prostor využívaných nájemcem je pronajímatel povinen bez odkladu informovat zástupce nájemce a Policii ČR. Pronajímatel spolupracuje se zástupci nájemce a Policií ČR při řešení nastalé situace. Pronajímatel předá informace telefonicky jedné z kontaktních osob nájemce uvedených v čl. IV. odst. 7. této smlouvy.
4. Pronajímatel se zavazuje podílet se na řízení odezvy na radiační mimořádné události v souladu s platným Vnitřním havarijním plánem jaderných zařízení nájemce prostřednictvím osob uvedených v čl. IV. odst. 7. této smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje:
 - a. užívat předmět nájmu k účelu uvedenému v čl. I. této smlouvy,
 - 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 jaderných 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,
 - c. dodržovat režim jaderné bezpečnosti a radiační ochrany dle platných obecně závazných právních předpisů a dokumentů schválených SÚJB a předkládat povolení od SÚJB (povolení, která upravují způsob využívání pronajatých prostor) pronajímateli na e-mailovou adresu v Tab. 7 Přílohy č. 4 bezprostředně po jejich obdržení od SÚJB,
 - d. informovat pronajímatele na e-mailovou adresu v Tab. 7 Přílohy č. 4 o zahájených 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 nájemcem s pojistným limitem ve výši 15 000 000 Kč na jednu pojistnou událost,
 - f. při využívání síťového připojení dodržovat Opatření rektora pronajímatele č. 34/2017 a Směrnici děkana pronajímatele č. 4/2018, které 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 na e-mailovou adresu v Tab. 8 Přílohy č. 4 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,
 - h. vznik havarijních stavů a poruch na zařízení objektu bezodkladně oznámit pronajímateli na telefonní číslo v Tab. 9 Přílohy č. 4,
 - i. 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,
 - j. udržovat pronajímané prostory v čistém a užitelném stavu s ohledem na platné hygienické předpisy,

- k. pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a po ukončení nájmu jej vrátit ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení,
- l. po ukončení provozu jaderných zařízení zajistit odvoz jaderného odpadu nebo zajistit po dohodě s pronajímatelem jeho převod na jiného nájemce.

6. 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 jeho souhlasu pronajímatele 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 pronajímaných předmětů 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.

7. Pronajímatel se zavazuje:

- a. informovat nájemce o plánované odstávce technologických médií nejpozději do 24 hodin od získání informace o jejich plánované realizaci. Konkrétně se jedná o odstávku vody, odstávku dodávky elektrické energie, odstávku stlačeného vzduchu. Pronajímatel předá informace e-mailem všem kontaktním osobám v Tab. 3 Přílohy č. 4,
- b. podat na vyžádání nájemci informace o odstávkách technologických médií prostřednictvím kontaktu uvedeného v Tab. 2 Přílohy č. 4 bez odkladu,
- c. bez odkladu informovat nájemce o všech nastalých neplánovaných odstávkách v prostorách nájmu. Pronajímatel předá informace telefonicky jedné z kontaktních osob v Tab. 1 Přílohy č. 4. Kontaktní osoby jsou kontaktovány v pořadí dle uvedené tabulky,
- d. informovat nájemce o stavebních úpravách apod. v budově těžkých laboratoří areálu Troja, které mohou ovlivnit jaderná zařízení, a to bez odkladu po jejich naplánování. Tato informace musí být předána nejpozději 10 pracovních dnů před jejich plánovanou realizací. Pronajímatel předá informace e-mailem všem kontaktním osobám v Tab. 3 Přílohy č. 4,
- e. podat na vyžádání nájemci informace o stavebních úpravách apod. prostřednictvím kontaktu uvedeného v Tab. 4 Přílohy č. 4,
- f. bez odkladu informovat nájemce v případě nastalých vnějších událostí (požár, povodeň apod.). Pronajímatel předá informace telefonicky jedné z kontaktních osob v Tab. 1 Přílohy č. 4. Kontaktní osoby jsou kontaktovány v pořadí dle uvedené tabulky,
- g. podat na vyžádání nájemci informace o vnějších událostech prostřednictvím kontaktu uvedeného v Tab. 4 Přílohy č. 4,
- h. zajistit součinnost při zabezpečení jaderných zařízení včetně periodických pochůzek. V případě události neoprávněného vniknutí do objektu a narušení prostor využívaných nájemcem je pronajímatel povinen bez odkladu informovat zástupce nájemce a Policii ČR. Pronajímatel spolupracuje se zástupci nájemce a Policií ČR při řešení nastalé situace. Pronajímatel předá informace telefonicky jedné z kontaktních osob v Tab. 1 Přílohy č. 4. Kontaktní osoby jsou kontaktovány v pořadí dle uvedené tabulky,

- i. podat na vyžádání nájemci informace související s provozem prostor využívaných nájemcem prostřednictvím kontaktu uvedeného v Tab. 5 Přílohy č. 4,
 - j. podílet se na řízení odezvy na radiační mimořádné události v souladu s platným Vnitřním havarijním plánem školního reaktoru VR-1, VR-2 prostřednictvím kontaktu uvedeného v Tab. 6 Přílohy č. 4,
 - k. poskytnout dokumentaci související s popisem stavu budovy (posouzení základů, statické zhodnocení budovy) pro účely periodického hodnocení bezpečnosti jaderných zařízení.
8. Úpravy předmětu nájmu (stavební úpravy) 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.
9. 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 svoje povinnosti dle čl. IV. odst. 5. a 6. 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 na základě výpovědi či písemné dohody smluvních stran.
2. Výpovědní doba činí tři roky a začne běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. V souladu s čl. IV. odst. 2. této smlouvy je nájemce povinen předat kompletní předmět nájmu pronajímateli protokolárně ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení nejpozději v posledním den trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen při skončení nájmu zajistit vyřazení jaderných zařízení z provozu nebo po dohodě s pronajímatelem převést na jiného nájemce.
5. V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu pronajaté prostory nevyklidí a pronajímateli protokolárně nepředá, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního aktuálního nájemného za každý den prodlení.
6. Veškeré kroky dle tohoto odstavce 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 oprávněný provést zástupce vedoucího správy budov areálu Troja. Změny v kontaktních osobách nájemce je oprávněný 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 tyto přílohy:
Příloha č. 1 – Vymezení předmětu nájmu

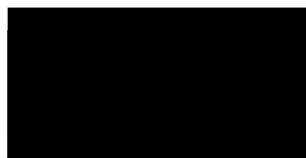


Příloha č. 4 – Seznam kontaktů.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv, ne dříve než 1. ledna 2024. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.

V Praze dne 21. 11. 2023



Mgr. Martin Maňásek
kvestor
pronajímatel



doc. RNDr. Vojtěch Petráček, CSc.
rektor
nájemce

**Příloha č. 1 Vymezení předmětu nájmu k nájemní smlouvě s FJFI ČVUT
č. UKMFF/546428/2023**

předmět nájmu: jaderné reaktory a přilehlé prostory v objektu těžkých laboratoří

Aktualizace pro rok 2024

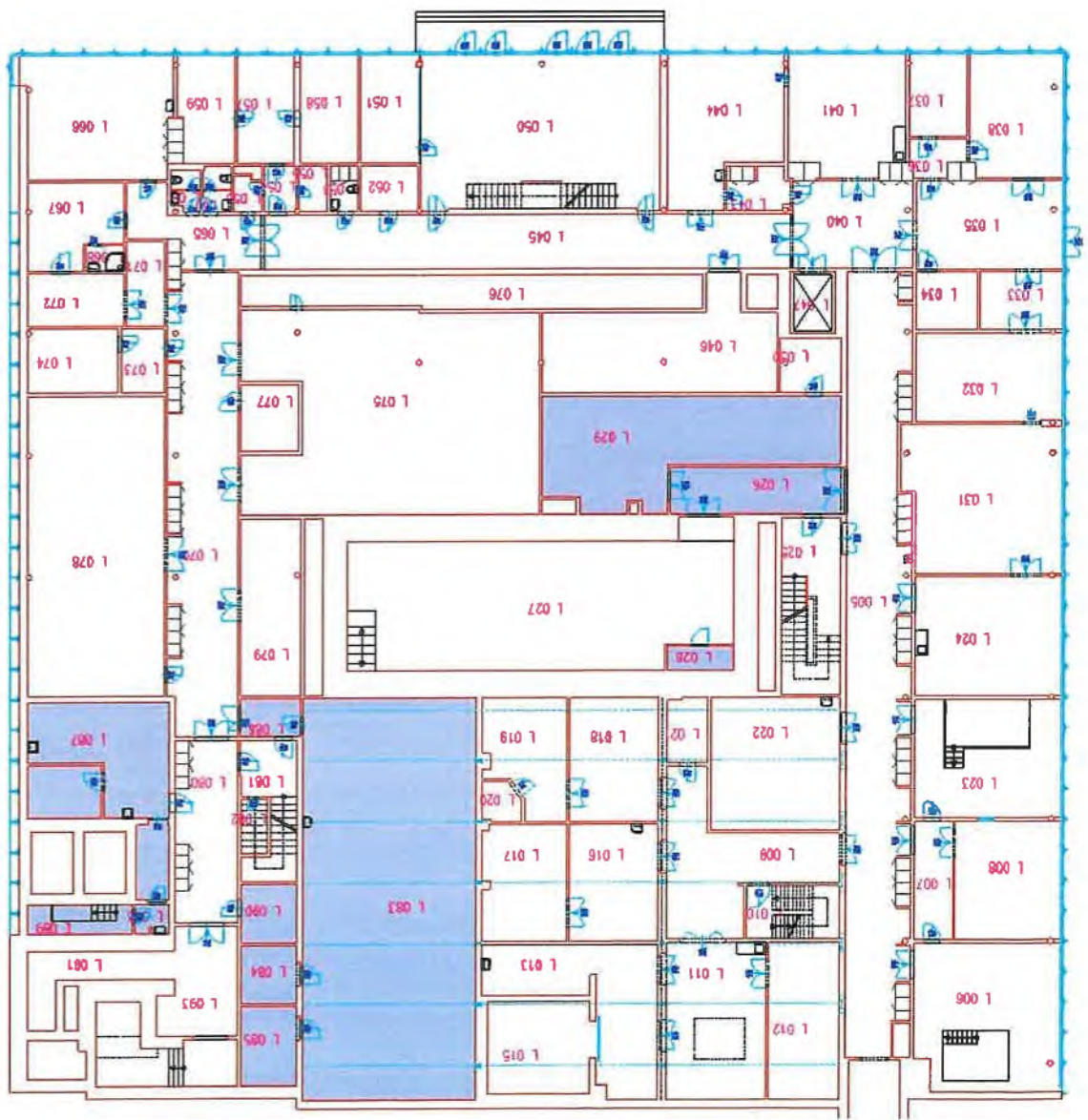
Základ pro výpočet:

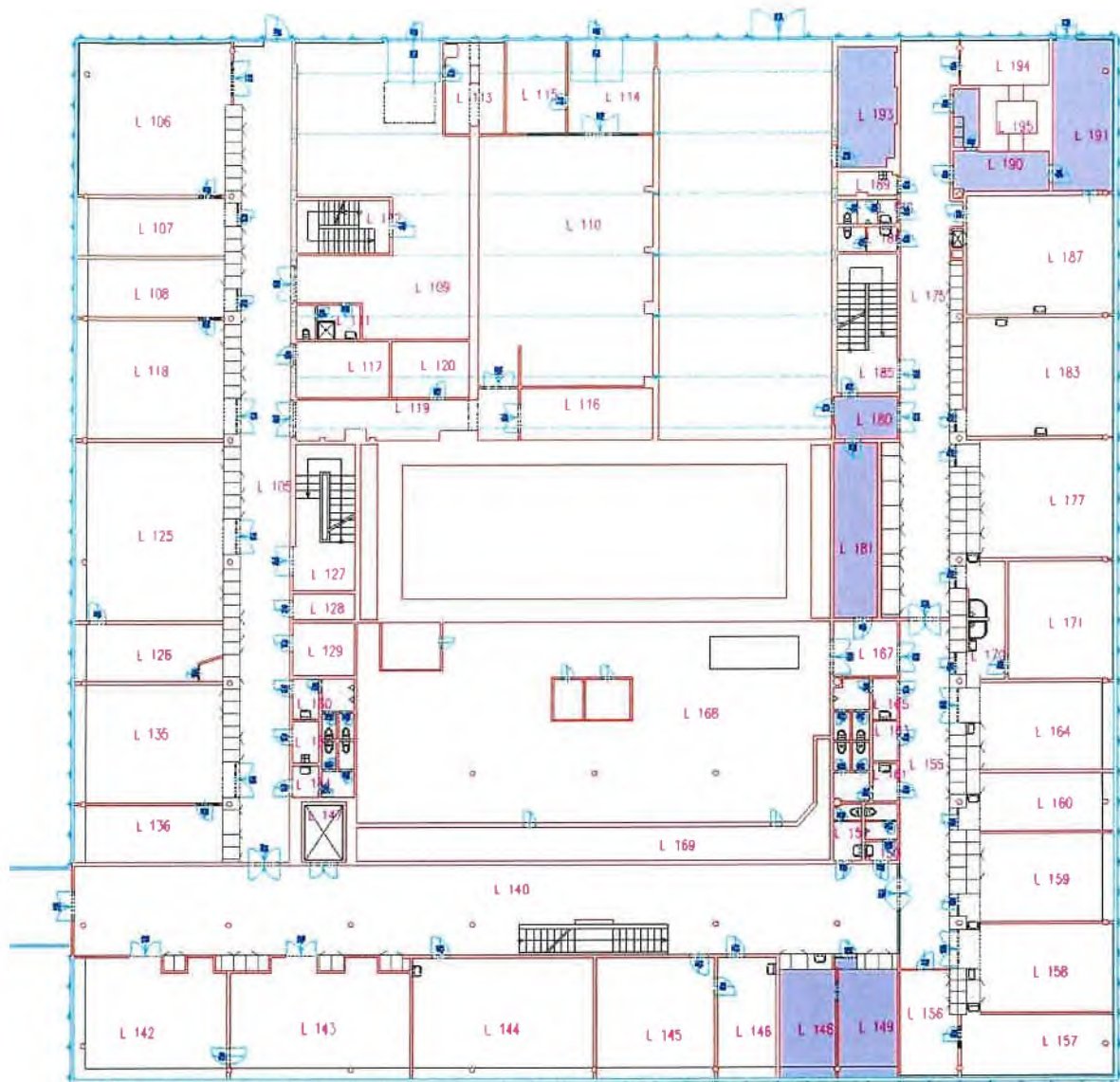
Celková PUČ areálu: 35 157 m²

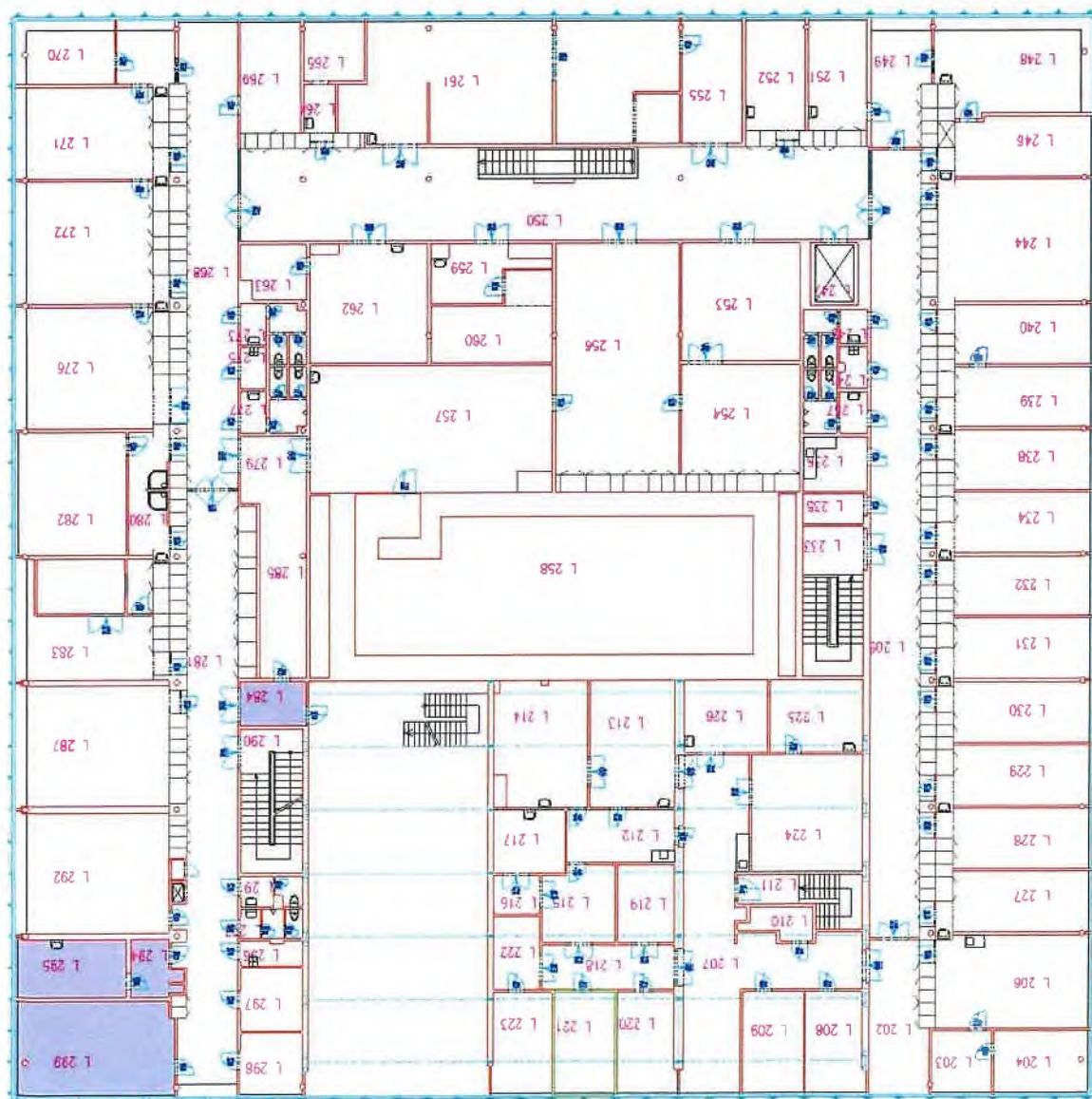
PUČ využívaná FJFI: 515 m²

Relativní vyjádření pro účtování nákladů: **1,47 %**

Pozn.: PUČ – podlahová plocha užitná čistá







Příloha č. 4 Seznam kontaktů k nájemní smlouvě s FJFI ČVUT č. UKMFF/546428/2023

předmět nájmu: jaderné reaktory a přilehlé prostory objekt těžkých laboratoří

Tab. 1 Kontaktní osoby nájemce pro neplánované odstávky technologických médií a události neoprávněného vniknutí do objektu a narušení prostor využívaných nájemcem

Pořadí	Kontaktní osoba	Číslo telefonu
1	Pracovník reaktoru v dosahové	
2	pohotovosti	
3	Vedoucí provozu reaktoru	
4	Vedoucí Katedry jaderných reaktorů	

Tab. 2 Kontaktní osoby pronajímatele pro odstávky technologických médií

Kontaktní osoba	Telefon
Hlavní energetik areálu Troja	
Správce budovy areálu Troja	

Tab. 3 Kontaktní osoby nájemce pro plánované odstávky technologických médií, stavební úpravy a další významné aktivity

Kontaktní osoba	E-mail
Vedoucí provozu reaktoru	
Vedoucí Katedry jaderných reaktorů	
Sekretariát Katedry jaderných reaktorů	

Tab. 4 Kontaktní osoby pronajímatele pro stavební úpravy a další významné aktivity

Kontaktní osoba	Telefon
Správce budovy areálu Troja	
Vedoucí správy budov	

Tab. 5 Kontaktní osoby pronajímatele pro případ události neoprávněného vniknutí do objektu a narušení prostor využívaných nájemcem

Kontaktní osoba	Telefon
Vrátnice Těžkých laboratoří	
Správce budovy areálu Troja	
Vedoucí správy budov	

Tab. 6 Kontaktní osoby pronajímatele pro havarijní plánování reaktoru

Kontaktní osoba	Telefon
Zástupci areálu Troja	

Tab. 7 Kontaktní osoby pronajímatele pro předávání povolení a informování o inspekcích SÚJB

Kontaktní osoba	E-mail
Správce budovy areálu Troja	
Vedoucí správy budov	

Tab. 8 Kontaktní osoby pronajímatele pro oznamování potřebných oprav

Kontaktní osoba	E-mail
Správce budovy areálu Troja	
Vedoucí správy budov	

Tab. 9 Kontaktní osoby pronajímatele pro oznámení vzniku havarijních stavů a poruch na zařízení objektu

Kontaktní osoba	Telefon
Velín	
Hlavní energetik areálu Troja	
Správce budovy areálu Troja	