

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Článek I.

Smluvní strany

Pronajímatel: Ústav jaderné fyziky AV ČR, v. v. i.
Řež č.p. 130
250 68 Husinec-Řež
Statutární orgán: Ing. Ondřej Svoboda, Ph.D., ředitel
Bankovní účet: ČSOB, a. s., Na Poříčí 24, Praha 1
Číslo účtu: 671958383/0300
IČO: 61389005
DIČ: CZ61389005

Ústav je zapsán v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR, spisová značka I 7113/2006-34/ÚJF, 1.1.2007.
(dále jen „Pronajímatel“).

Nájemce: Fakultní nemocnice Bulovka
Budínova 67/2
180 81 Praha 8 – Libeň
Statutární orgán: Mgr. Jan Kvaček, ředitel
Bankovní účet: Česká národní banka, Na Příkopě 28, Praha 1
Číslo účtu: 16231081/0710
IČO: 00064211
DIČ: CZ00064211

Fakultní nemocnice Bulovka je státní příspěvkovou organizací zřízenou Ministerstvem zdravotnictví ČR.
(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce se dále společně označují jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

Smluvní strany níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely následující smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“) podle § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“):

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu č.p. 39 (č. or. 64) v ulici Na Truhlářce, Praha 8, ÚJF AV ČR, v. v. i. – Oddělení dozimetrie zařízení, zapsané na listu vlastnictví č. 2158, v katastrálním území Libeň (kód 730891), obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „objekt“).

2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v objektu, konkrétně kanceláře číslo 122 o výměře 14,6 m², číslo 123 o výměře 22,6 m², číslo 124 o výměře 33,1 m² a číslo 125 o výměře 19,7 m², tj. kancelářské prostory o celkové výměře 90 m², jejichž umístění v objektu je vyznačeno v Příloze č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“), a to včetně oprávnění k využívání sociálního příslušenství, tj. dámského a pánského WC (o celkové výměře 7 m²) nacházejícího se ve společných prostorách objektu.
3. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu předmět nájmu za podmínek sjednaných v této smlouvě. Smluvní strany vzhledem ke skutečnosti, že Nájemce je státní příspěvkovou organizací a že předmět nájmu nebude užívat k podnikání, výslovně sjednávají, že tato smlouva nepředstavuje nájem prostoru sloužícího podnikání podle § 2302 a násl. občanského zákoníku.

Článek III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu se dle této smlouvy pronajímá v souladu s jeho stavebním a technickým určením za účelem poskytnutí kancelářských prostor a administrativního zázemí pro administrativní zaměstnance Nájemce. Nájemce bude předmět nájmu užívat výhradně za tímto účelem při dodržení všech platných norem a platných právních předpisů.
2. Jakékoliv změny v účelu užívání předmětu nájmu ze strany Nájemce v objektu musí být předem projednány s Pronajímatelem.

Článek IV.

Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou ode dne nabytí účinnosti této smlouvy do dne 31.12.2030, přičemž Pronajímatel nebo Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu z jakéhokoli důvodu i bez udání důvodu, a to s výpovědní dobou v trvání 6 měsíců s tím, že výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního následujícího měsíce následujícího po měsíci, kdy byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. Ustanovením odst. 1 tohoto článku není dotčeno případné ukončení této smlouvy výpovědí z důvodu a způsobem podle § 2226 odst. 2, § 2227, § 2228 a § 2232 občanského zákoníku.
3. V případě ukončení nájemního vztahu Nájemce vyklidí předmět nájmu nejpozději k poslednímu dni výpovědní doby, resp. sjednané doby trvání nájmu a vrátí předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v němž je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nebude předmět nájmu ve výše uvedené lhůtě vyklizen, je Pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit (včetně uskladnění vyklizených věcí Nájemce) na náklady Nájemce.

Článek V.

Nájemné a způsob placení

1. Nájemné za předmět nájmu dle této smlouvy je sjednáno v částce 300,- Kč bez DPH za 1 m² pronajaté prostor za kalendářní měsíc, tj. v částce v celkové výši **27.000,- Kč bez DPH měsíčně** za celý předmět nájmu o celkové výměře 90 m² (dále jen „nájemné“). Nájemné je v uvedené výši sjednáno v souladu se znaleckým posudkem č. 3485 – 12/2024 vypracovaným znalcem z oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí, panem Ing. Ladislavem Šelepou.

2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně vždy na základě faktury vystavené Pronajímatelem v průběhu kalendářního čtvrtletí, za který se nájemné hradí, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený na faktuře, přičemž lhůta splatnosti faktury se sjednává v trvání 30 dnů ode dne jejího doručení Nájemci. Pronajímatel v souladu s § 51 odst. 1 písm. g) ve spojení s § 56a odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, nebude uplatňovat u nájmu dle této smlouvy daň z přidané hodnoty. Dostane-li se Nájemce do prodlení s platbou nájemného, zaplatí Pronajímateli na základě jeho výzvy úrok z prodlení z dlužné částky v zákonné výši.
3. Nebude-li faktura vystavená Pronajímatelem splňovat náležitosti stanovené zákonem nebo touto smlouvou, případně pokud v ní budou uvedeny nesprávné či neúplné údaje, je Nájemce oprávněn vrátit takovou fakturu Pronajímateli k opravě, a to i opakovaně. V takovém případě se přeruší běh lhůty splatnosti a nová lhůta splatnosti započne běžet dnem doručení řádně opravené faktury Nájemci.
4. Pronajímatel je na základě písemného oznámení vůči Nájemci oprávněn každoročně (nejdříve však s účinností ode dne 1.2.2025) zvýšit nájemné o průměrnou roční míru inflace za předchozí kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Zvýšení nájemného je účinné od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení písemného oznámení o jeho zvýšení Nájemci.

Článek VI.

Rozsah udržovacích prací prováděných Nájemcem

1. Nájemce je povinen zajistit obvyklé udržování pronajatých nebytových prostor na úrovni odpovídající stavu při převjímce, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Nájemce na vlastní náklady provádí v pronajatých prostorách:
 - úklid prostor,
 - mytí oken,
 - obnovu malby,
 - obnovu vnitřních nátěrů,
 - drobné opravy a údržbu do celkové částky 5.000,- Kč pro jednotlivé případy,
 - údržbu ústředního vytápění, vodovodů, kanalizace, elektrické instalace rozvodů, včetně revize, telefonní instalace, do celkové výše 3.000,- Kč pro jednotlivé případy,a to s tím, že tyto drobné opravy a údržba jsou limitovány celkovou částkou 20.000,- Kč.
3. Nájemce si zajišťuje na vlastní náklady poštovní služby a odvoz komunálního odpadu.

Článek VII.

Další služby poskytované Pronajímatelem

1. Pronajímatel poskytne Nájemci v souvislosti s nájmem předmětu nájmu dle této smlouvy další služby (jejichž cena je zahrnuta v nájemném, s výjimkou přefakturování nákladů za dodávku vody, elektrické energie a tepla), a to zejména:
 - užívání společných prostor, tj. především přístupové komunikace, vstupní haly, sociálního příslušenství (výše uvedeného dámského a pánského WC),
 - úklid, osvětlení a vytápění společných prostor (včetně sociálního příslušenství),
 - požární dozor společných prostor, ostraha a elektronické zabezpečení objektu,
 - dodávka vody, elektrické energie a tepla do předmětu nájmu a přefakturování skutečných nákladů za dodávku těchto médií v cenách účtovaných jejich dodavatelem Pronajímateli, a to

v alikvotní části odpovídající podlahové ploše předmětu nájmu, přičemž tato přefaktura bude součástí jednotlivých pravidelných faktur za nájemné.

2. Poskytování případných dalších služeb je řešeno samostatnou smlouvou.

Článek VIII.

Další ujednání

1. Nájemce nesmí v době nájmu podle této smlouvy provádět úpravy a rekonstrukce pronajatých prostor bez souhlasu Pronajímatele. Nájemce nemůže předmětné prostory nebo jejich část přenechat k užívání další osobě bez souhlasu pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že k platnosti takového souhlasu Pronajímatele je nutný souhlas Dozorčí rady ÚJF AV ČR, v. v. i.
2. Režim vstupu do objektu a výstup z něj, včetně časového celodenního rozsahu, dohodne písemně Nájemce s vedoucím objektu Oddělení dozimetrie záření.
3. Nájemce bude respektovat právo prohlídky pronajatých prostor Pronajímatelem, a to kdykoli po předchozím písemném ohlášení podaném statutárním zástupcem Pronajímatele.
4. Z důvodu existence kontrolovaných pásem v budově Oddělení dozimetrie záření bere Nájemce na vědomí nutnost kontrolovat pohyb osob vstupujících a vystupujících z budovy, včetně návštěv. Zaměstnanci Nájemce se musí evidovat přidělenými čipy.

Článek IX.

Povinnosti Nájemce v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí

Nájemce je povinen si počínat v pronajatých prostorách tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku škod na majetku Pronajímatele. V pronajatém provozním prostoru zajišťuje Nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných, obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho provozní činností.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se řídí platnými obecně závaznými předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem. Nájemce prohlašuje, že s příslušným návrhem Nájemce na nabytí kancelářské plochy na základě této smlouvy vyslovila souhlas k tomu příslušná Vládní dislokační komise ve smyslu § 14a odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o majetku ČR“). Pronajímatel se zavazuje poskytovat Nájemci veškerou nezbytnou součinnost k zaevidování objektu a předmětu nájmu do Centrálního registru administrativních budov a k plnění dalších případných povinností Nájemce podle Zákona o majetku ČR, popřípadě podle dalších právních předpisů.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění

pozdějších předpisů. Nájemce tuto smlouvu uveřejní v registru smluv v plném znění, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 2 pracovních dnů po jejím podpisu.

3. Změny nebo doplnění této smlouvy lze provést pouze formou písemného dodatku, podepsaného oběma smluvními stranami s podpisy jejich oprávněných zástupců na téže listině.
4. V případě, že se ke kterémukoli ustanovení této smlouvy či k jeho části podle zákona jako ke zdánlivému právnímu jednání nepřihlíží, nebo že kterékoli ustanovení této smlouvy či jeho část je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, oddělí se v příslušném rozsahu od ostatních ujednání této smlouvy a nebude mít žádný vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové zdánlivé, nebo neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení či jeho část novým ujednáním, které bude platné, účinné a vymahatelné a jehož věcný obsah a ekonomický význam bude shodný nebo co nejvíce podobný nahrazovanému ujednání tak, aby účel a smysl této smlouvy zůstal zachován. Smluvní strany pro vyloučení všech pochybností výslovně sjednávají, že tento odstavec v celém rozsahu nahrazuje § 576 Občanského zákoníku.
5. Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech originálních vyhotoveních stejného znění, z nichž po dvou vyhotoveních obdrží Nájemce a po dvou vyhotoveních Pronajímatel. To neplatí v případě, že je tato smlouva uzavřena v jediném elektronickém originálním vyhotovení, k němuž připojují oprávnění zástupci smluvních stran své elektronické podpisy.
6. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří Příloha č. 1 – plánek objektu s vyznačením umístění předmětu nájmu, resp. pronajatých nebytových prostor o celkové výměře 90 m².
7. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, po vzájemné dohodě a s jejím zněním souhlasí. Na důkaz toho připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.

V Řeži dne 14. 2. 2024

V Praze dne 15. 02. 2024

Pronajímatel

Ústav jaderné fyziky AV ČR, v. v. i.

Ing. Ondřej Svoboda, Ph.D.

ředitel

Nájemce

Fakultní nemocnice Bulovka

Mgr. Jan Kvaček

ředitel

Příloha č. 1 – plánek objektu

Budova na adrese Na Truhlářce 39/64, 180 00 Praha 8 – Libeň

Popis objektu

Zateplená čtyřpodlažní budova Oddělení dozimetrie záření, Ústav jaderné fyziky AV ČR, v. v. i. v areálu Fakultní nemocnice Bulovka (objekt č. 12).



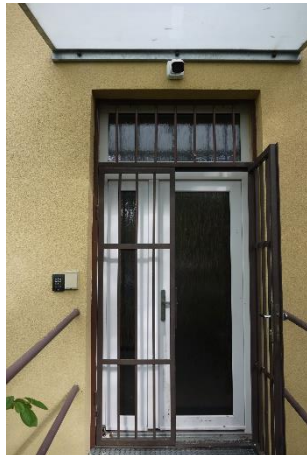
Z důvodu existence kontrolovaných pásem je v budově nutné kontrolovat pohyb, včetně návštěv. Zaměstnanci musí přicházet a odcházet hlavním vchodem a evidovat se čipy.

V průběhu dne je možné používat vedlejší vchod na lávku (v boční části, mezi pronajímanými prostory), který vede k budově kardiologie (budova č. 11).

Hlavní vchod budovy



Vchod lávka



Chodba s kancelářemi



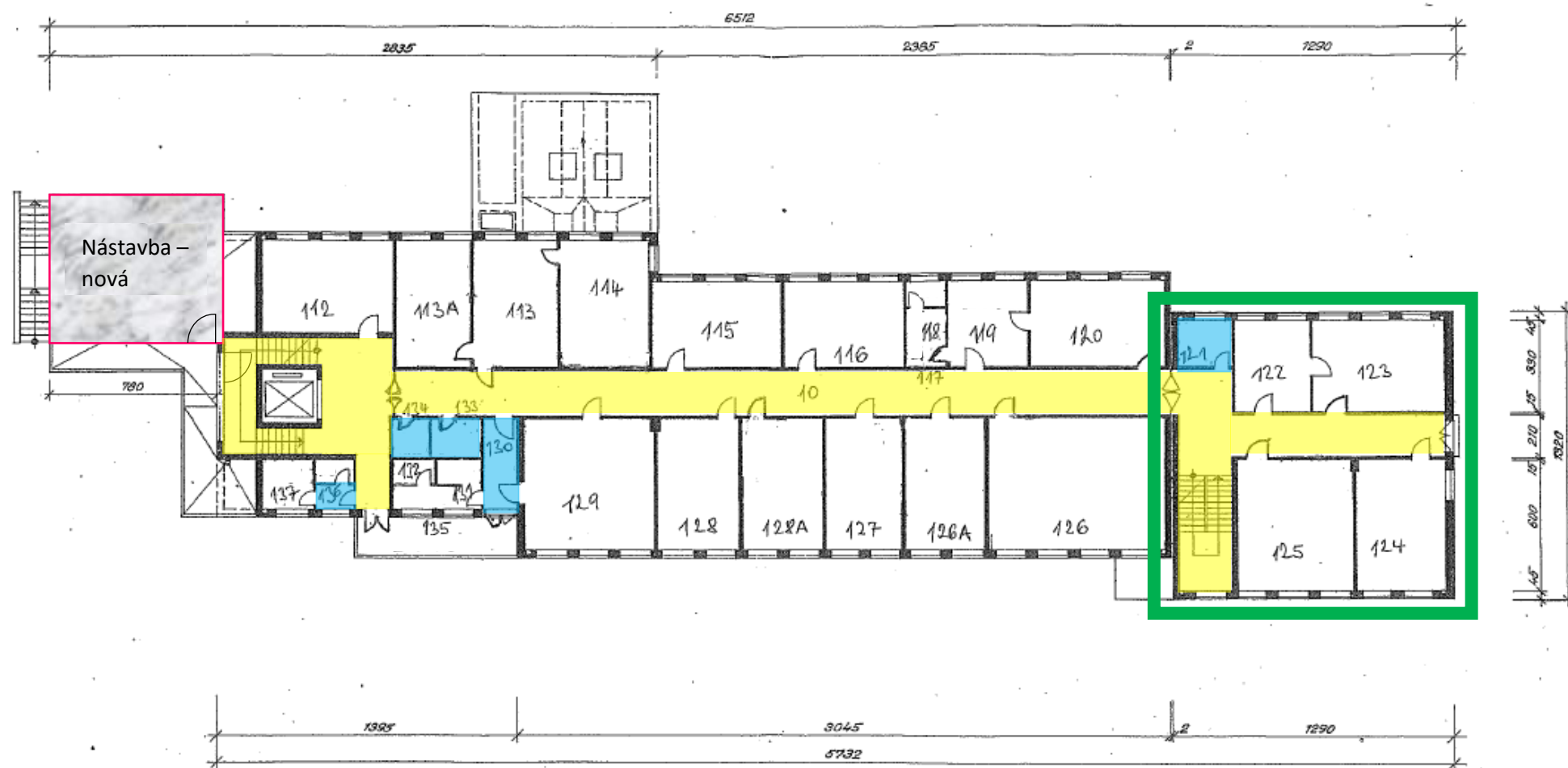
Popis předmětu nájmu

Předmětem nájmu jsou čtyři kancelářské prostory ve 2. nadzemním podlaží budovy (v plánu ohraničeny zeleně), včetně oprávnění k užívání toalety tamtéž a další toaleta v 1. nadzemním podlaží (v plánu podlaží označeno modře).

Místnost č.	Výměr v m ²	Vybavení	Fotodokumentace
122	14,6	2x žaluzie, 1x radiátor, umyvadlo, telefon	

123	22,6	3 žaluzie, 2x radiátory, 2x telefony	
124	33,1	3x žaluzie, 3x radiátory, umyvadlo, telefon	
125	19,7	2x žaluzie, 2x radiátory, umyvadlo, telefon	

Plánek 2. nadzemního podlaží



2. nadzemní podlaží - nástavba