

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi smluvními stranami:

## Národní ústav duševního zdraví

se sídlem: Topolová 748, 250 67 Klecany  
zastoupená: PhDr. Petrem Winklerem, Ph. D., ředitelem  
IČ: 00023752  
DIČ: CZ00023752  
bankovní spojení: [REDACTED]  
(dále jen „pronajímatel“ či „NUDZ“)

a

## Masarykova univerzita

se sídlem: Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno  
**Lékařská fakulta**  
Na adrese: Kamenice 753/5, 625 00 Brno  
zastoupená: prof. MUDr. Martinem Repkem, Ph.D., děkanem  
IČ: 00216224  
DIČ: CZ00216224  
bankovní spojení: [REDACTED]  
(dále jen „nájemce“ či „LF MU“)

(dále jen „smlouva“)

## I. Preambule

1. NUDZ a LF MU uzavřeli dne 17. 1. 2024 Rámcovou smlouvu o spolupráci, jejímž účelem je posílit spolupráci odborných pracovišť obou smluvních stran, jakožto významných vědeckovýzkumných institucí, ve vědeckém výzkumu v oblasti zdravotnických věd v rámci jednotlivých projektů a navázat tak na dosavadní spolupráci v rámci projektu Český národní uzel Evropské sítě infrastruktur klinického výzkumu (CZECRIN) a při realizaci klinických hodnoceníh humánních léčiv (dále též jen „Rámcová smlouva o spolupráci“). V souladu s čl. II. Rámcové smlouvy o spolupráci nyní smluvní strany uzavírají tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor.

## II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání nebytové prostory specifikované takto:

**m.č. 201.13, BIOANALYTICKÁ LABORATOŘ, 13,87 m<sup>2</sup>**

**budova NUDZ, Topolová 748, Klecany**

(dále též jen „nebytové prostory“)

2. Nájemce bude předmětné nebytové prostory užívat pro účely vědecké a další činnosti ve smyslu zákona o vysokých školách, zejména pro účely podpory vědy a výzkumu v rámci v.v.i. CZECRIN. Užívání předmětných nebytových prostor k jakémukoliv jinému účelu, než je uvedeno v tomto odstavci, je možné pouze na [REDACTED]

- uzavřené dohody smluvních stran formou písemného dodatku.
3. Pronajímatel umožní nájemci užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy.
  4. Nájemce přebírá od pronajímatele do užívání předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy.
  5. Popis stavu nebytových prostor bude uveden v předávacím protokolu.

### III. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 4. 2024 do 31. 7. 2027.

### IV. Výše a placení nájemného

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné za užívání nebytových prostor ve výši 229,70 Kč za m<sup>2</sup> včetně DPH, a to na účet pronajímatele uvedený v hlavičce smlouvy. Kromě výše uvedeného nájemného se nájemce zavazuje pronajímateli hradit rovněž náhradu za služby spojené s nájmem.
2. Služby spojené s nájmem budou účtovány takto:

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| vodné a stočné            | 200Kč                |
| <u>elektrická energie</u> | <u>3000Kč</u>        |
| celkem                    | 3200Kč/měsíc bez DPH |
3. Služby spojené s nájmem budou účtovány se zákonnou sazbou daně z přidané hodnoty dle příslušných právních předpisů.
4. Nájemné a náklady na služby spojené s nájmem uvedené v předchozích odstavcích je nájemce povinen platit pronajímateli jedenkrát měsíčně na základě faktury – daňového dokladu, která je splatná do 30 dnů od jejího vystavení. Nájemné za první měsíc nájmu uhradí nájemce nejpozději do 5 dnů od uzavření této smlouvy.
5. Dojde-li ze strany nájemce k prodloužení v placení za dodávku služeb s nájmem souvisejících dle předchozího odstavce, bude mu pronajímatel účtovat úroky z prodloužení ve výši stanovené příslušným právním předpisem. Nájemce je povinen uhradit úroky z prodloužení v termínu uvedeném na faktuře.
6. Pokud dojde ke zvýšení úhrady za poskytované služby ze strany dodavatele těchto služeb, je pronajímatel oprávněn vždy nájemci jednostranně zvýšit úhradu za tyto služby úměrně zvýšení ceny služby, kterou je povinen platit za službu jejímu dodavateli. Ke zvýšení úhrady za služby dochází na základě písemného oznámení této skutečnosti nájemci pronajímatelem. Nájemce je povinen takto zvýšenou úhradu hradit automaticky bez dalšího, a to od měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení. Nesplnění této povinnosti je důvodem pro vypovězení této smlouvy ze strany pronajímatele. Pro tento účel se stanovuje jednoměsíční výpovědní lhůta.
7. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že nejsou v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, tzv. nespolehlivým plátcem. V případě, že by některá smluvní strana jako příjemce zdanitelného plnění ručila v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, za nezaplacenou daň z přidané hodnoty (zejména pokud by druhá smluvní strana byla prohlášena za nespolehlivého plátce), je taková smluvní strana oprávněna odvést daň z přidané hodnoty přímo příslušnému správci daně, přičemž takovým odvedením se v tomto případě považuje tato část ceny zdanitelného plnění za řádně uhrazenou pod podmínkou, že o tom taková smluvní strana vydá druhé smluvní straně jakožto poskytovateli zdanitelného plnění písemný doklad.

### V.

## Podmínky užívání

1. Nájemce podpisem předávacího protokolu potvrdí, že převzal od pronajímatele předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání a zavazuje se ho užívat řádně v souladu se sjednaným účelem a chránit jej před poškozením a znehodnocením, odpovídá přitom za škodu způsobenou pronajímateli nesplněním této povinnosti.
2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu.
3. Nájemce není oprávněn činit jakékoli úpravy předmětu nájmu, které by změnily jeho charakter, zejména pak provádět stavební úpravy na předmětu nájmu.
4. Ostatní opravy užívaných nebytových prostor bude provádět a hradit pronajímatel. Pokud vznikne potřeba těchto oprav z důvodu zavinění na straně nájemce, je tento povinen sám opravu zajistit nebo uhradit náklady na jejich provedení.
5. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit zabezpečení nebytových prostor proti neoprávněnému vniknutí třetích osob, rovněž tak na vlastní náklad zajistit pojištění věcí, umístěných v předmětu nájmu proti vzniku škodních událostí. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobil sám nebo osoby, kterým do užívaných nebytových prostor umožnil přístup a je povinen tyto škody neprodleně odstranit, příp. způsobenou škodu pronajímateli uhradit. Nájemce prohlašuje, že má za tímto účelem uzavřenou pojistnou smlouvu.
6. Pronajímatel neodpovídá nájemci, jeho zaměstnancům, obchodním partnerům ani jiným třetím osobám za škody vzniklé poškozením, zničením nebo odcizením věcí vnesených do prostor nájmu. Nájemce je povinen učinit potřebná opatření k zabezpečení takových věcí.
7. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých bytových prostorách interní předpisy NUDZ. Pronajímatel je povinen informovat nájemce o změnách těchto předpisů.
8. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, hygienické a požární předpisy, vztahující se k užívání nebytových prostor. Pronajímatel ustanoví v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění, osobu odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany.
9. Pronajímatel seznámí nájemce s pokyny a provozními řády zavedenými pronajímatelem v oblastech BOZP a PO, týkající se jeho účelu nájmu. Nájemce se zavazuje dodržovat pokyny a řády dané mu ze strany pronajímatele.
10. Nájemce bude provádět kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska bezpečnosti práce a zavazuje se provádět předepsané kontroly a revize zde umístěných technických zařízení. Pronajímatel zajistí kontroly stavu prostor z hlediska protipožární prevence a odpovídajícím protipožárním vybavením dle požadavků norem ČSN.
11. Nájemce bere na vědomí, že v celém areálu pronajímatele platí zákaz kouření ve smyslu zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek, je zde také zakázán prodej alkoholických nápojů.
12. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory tak, aby nebyla porušována činnost pronajímatele, event. jiných nájemců. Zavazuje se dodržovat provozní řád pronajímatele a omezení vyplývající ze skutečnosti, že nebytové prostory se nacházejí ve zdravotnickém zařízení.
13. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání vstup do pronajatých prostor.
14. Nájemce je oprávněn ve smyslu ust. § 2305 občanského zákoníku, umístit do nebytových prostor se souhlasem pronajímatele a v souladu s právními předpisy označení své provozovny, návěští apod. Toto označení je nájemce povinen při skončení nájmu odstranit a uvést tuto část nebytových prostor do původního stavu.
15. V okamžiku skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu odpovídajícím stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení, případně ve stavu, v jakém se smluvní strany před ukončením nájmu dohodly. Za prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1000,-Kč/den prodlení. Popis stavu předávaných prostor bude uveden

v předávacím protokolu.

## VI.

### Předcházení ohrožení života a zdraví

1. Smluvní strany berou na vědomí, že v rámci vzájemné spolupráce se mohou zaměstnanci jedné smluvní strany při výkonu své práce vyskytnout v prostorách druhé smluvní strany. Smluvní strany tak budou spolupracovat při zajišťování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci pro zaměstnance jedné smluvní strany, pokud vykonávají práci na pracovišti druhé smluvní strany.
2. Každá ze smluvních stran je povinna zajistit, aby její činnosti a práce jejich zaměstnanců byly organizovány, koordinovány a prováděny s ohledem na bezpečnost zaměstnanců druhé smluvní strany.
3. Každá ze smluvních stran bude v rámci svého pracoviště provádět opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví jak svých zaměstnanců, tak i vyslaných zaměstnanců druhé smluvní strany.
4. V případě, že v rámci spolupráce mezi smluvními stranami bude docházet k provádění vědeckovýzkumné činnosti zaměstnancem jedné ze smluvních stran na pracovišti druhé ze smluvních stran, je ta smluvní strana, na jejímž pracovišti bude vědeckovýzkumná činnost prováděna, povinna seznámit daného zaměstnance druhé smluvní strany s předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a s předpisy o požární ochraně, s hygienickými a protiepidemickými předpisy a s vnitřními předpisy, jejichž dodržování je nutné pro výkon vědeckovýzkumné práce na daném pracovišti před zahájením vědeckovýzkumné činnosti. Obsah školení předpokládá, že zaměstnanec druhé smluvní strany má základní profesní zručnosti k provádění úkonů, kvůli nimž byl smluvní stranou vyslán na pracoviště druhé smluvní strany.
5. U pracovišť, na nichž se budou nacházet zaměstnanci obou pracovišť, se smluvní strany zavazují vzájemně informovat o rizicích, která jdou nad rámec běžných rizik vyplývajících z práce v laboratoři a prostorách určených k poskytování zdravotních služeb. V případě mimořádných rizik se strany budou informovat o přijatých opatřeních, jež byly podniknuty, resp. musí být podniknuty k ochraně před jejich působením na pracovišti.
6. V případě, že dojde k pracovnímu úrazu zaměstnance jedné ze smluvních stran na pracovišti druhé smluvní strany, jsou smluvní strany povinny postupovat v souladu s § 105 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.

## VII.

### Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před jejím uplynutím je možné skončení nájmu dohodou. Ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), se nepoužije.
2. Pronajímatel může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:
  - i. nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
  - ii. nájemce neplní své povinnosti vyplývající z nájmu řádně a včas;
  - iii. pronajímatel potřebuje najatou věc nebo její část k plnění předmětu činnosti ve smyslu § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů;
  - iv. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
  - v. bylo rozhodnuto o odstranění nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
  - vi. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.

3. Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět, jestliže:
  - i. ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen;
  - ii. přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen,
  - iii. pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci.
4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Tím není dotčeno ustanovení § 2291 OZ. Ustanovení § 2223 OZ, § 2312 OZ, § 2315 OZ se nepoužijí.
5. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 14 dní, jestliže přestane být nebytový prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel by nezajistil nájemci odpovídající náhradní prostor anebo v případě, že by realizace oprav nebytových prostor přesáhla finanční možnosti pronajímatele.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ke dni 1. 4. 2024, nebo dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, podle toho, která z uvedených skutečností nastane později.
2. Smluvní strany prohlašují, že jsou srozuměny s tím, že tato smlouva bude nájemcem zveřejněna v registru smluv dle zákona o registru smluv.
3. Smluvní strany prohlašují, že před podpisem této smlouvy si vzájemně vyjasnily, které části smlouvy podléhají utajení a nebudou zveřejněny v registru smluv.
4. Nezveřejní-li smluvní strany část této smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv, sledují tím ochranu vzájemných legitimních zájmů, zejména ochranu práv duševního vlastnictví, obchodní tajemství, know-how, utajovaných informací, osobních údajů nebo obdobnou ochranu práv třetích osob.
5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, nezpůsobuje to neplatnost, resp. neúčinnost ostatních ustanovení této smlouvy a otázky, které jsou předmětem takového ustanovení neplatného, resp. neúčinného, budou posuzovány podle úpravy obsažené v obecně závazných právních předpisech, které svým účelem nejlépe odpovídají předmětu úpravy ustanovení neplatného, resp. neúčinného.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou provedeních s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží právě po jednom.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:  
Příloha č. 1: Předávací protokol
8. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze dodatky, které budou takto výslovně označeny, budou mít písemnou formu a budou podepsány k tomu zmocněnými zástupci obou smluvních stran.
9. V otázkách výslovně touto smlouvou neupravených se budou smluvní strany řídit ustanoveními platnými dle obecně závazných předpisů.
10. Tato smlouva byla sepsána podle svobodné, vážné a pravé vůle obou smluvních stran, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran. Na důkaz toho připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Klecanech dne:



za pronajimatele  
PhDr. Petr Winkler, Ph. D.  
ředitel

V Brně dne:

---

za nájemce  
prof. MUDr. Martin Repko, Ph.D.  
děkan