



KOPIE

# SMLOUVA O NÁJMU

## I.

### Smluvní strany

1. *Komunita Římské unie řádu sv. Voršily v Praze*, se sídlem Ostrovní 139/11, 110 00 Praha 1, zastoupená komunitní představenou sestrou Alicí Anežkou Mackovou OSU

dále jen **pronajimatel**

na straně jedné

2. *Endokrinologický ústav*, se sídlem Národní tř. 8, 116 94 Praha 1, zastoupený ředitelem prof. MUDr. RNDr. Luboslavem Stárkou, DrSc.

dále jen **nájemce**

na straně druhé

## II.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajimatel je vlastníkem klášterní budovy čp. 139 se stav. parcelou č.k. 945/1, zapsané na listu vlastnictví č. 591 pro obec Hlavní město Praha a katastrální území Nové Město u Katastrálního úřadu pro Prahu - město.

2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v tomto objektu o celkové rozloze 2.761 m<sup>2</sup>, přístupných z Národní, Ostrovní a Voršilské ulice. Podrobný rozpis pronajatých ploch, včetně nákresu je nedílnou součástí této smlouvy, jako její příloha č. 1.

3. Pronajimatel přenechává výše uvedené nebytové prostory nájemci do užívání za účelem provozu zdravotnického zařízení v souladu s jeho statutem a provozním řádem, a to na základě z.č. 116/90 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů.

4. Uvedené prostory jsou v řádném a užitelném stavu pro sjednaný účel nájmu a nájemce se zavazuje je v tomto stavu po dobu trvání nájmu udržovat s řádnou péčí a užívat je výhradně k účelu stanovenému v odst. 3 čl. II této smlouvy.

### **III.** **Doba nájmu**

1. Trvání nájmu je stanoveno na dobu určitou, a to od 1.1.1997 do 31.7.2006.
2. Pronajimatel zakládá touto smlouvou přednostní právo nájmu ve prospěch nájemce i po skončení účinnosti této nájemní smlouvy. Nájemní smlouva se pak automaticky prodlužuje o dalších deset let, pokud v termínu nejpozději 6 měsíců před skončením účinnosti této nájemní smlouvy nebude smluvními stranami vypovězena nebo nebude dohodnuto jinak.
3. Nájemní poměr lze po vzájemné dohodě skončit i před ukončením účinnosti této smlouvy.

### **IV.** **Ukončení smlouvy**

1. Po dobu trvání nájmu jsou obě smluvní strany oprávněny tuto smlouvu vypovědět zejména z těchto důvodů:

Pronajimatel z těchto důvodů:

- a) nájemce užívá pronajaté prostory bez souhlasu pronajimatele k jinému než touto smlouvou sjednanému účelu či jinak hrubě porušuje smlouvu,
- b) nájemce je opakovaně o více než 30 dnů v prodlení s platbou nájemného a přesto si včas nedohodne s pronajimatelem odklad splatnosti,
- c) nájemce provozuje vlastní činnost v pronajatých prostorách činnost, která je v rozporu s dobrými mravy.

Nájemce z tohoto důvodu:

- d) pozbude-li oprávnění k provozování své činnosti,
- e) pokud mu další nájem neumožní jeho ekonomické poměry.

2. Před podáním výpovědi z důvodů dle čl. IV., odst. 1, písm. a) a b) této smlouvy zašle pronajimatel nájemci doporučenou poštou upozornění, že došlo k naplnění výpovědního důvodu a současně nájemce vyzve, aby odstranil výpovědní důvod ve lhůtě co nejkratší, nejpozději však do třiceti dnů od obdržení upozornění. V případě, že tato stanovená lhůta marně uplyne a výpovědní důvod nebude odstraněn, není pronajimatel povinen stanovovat jakoukoliv další dodatečnou lhůtu k nápravě a má právo smlouvu vypovědět.

3. Výpovědní lhůta v případech dle čl. IV., odst. 1, písm. a), b), c) a d) činí tři měsíce, v případě dle čl. IV., odst. 1, písm. e) šest měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

4. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajimateli na konci příslušné výpovědní lhůty pronajaté prostory vyklizené, a to ve stavu v jakém je převzal s ohledem na příslušné opravy a obvyklé opotřebení. Rovněž tak je nájemce povinen vrátit všechny zapůjčené dálkové ovladače vstupních vrat ve funkčním stavu (jinak nájemce hradí vzniklou škodu). Nájemce je oprávněn před opuštěním prostor demontovat pouze ty části zařízení, jež prokazatelně instaloval s předchozím písemným souhlasem pronajimatele; naopak nájemce nesmí demontovat pevně zabudované součásti (zejména el.rozvody, vodovodní rozvody včetně baterií, sociál. zařízení a jeho součásti, rozvody plynu, topení včetně zdrojů tepla, telefonní linky včetně přípojek), které musí být při předání plně funkční, jinak nájemce hradí vzniklou škodu.

## V.

### Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájemného se sjednává dohodou smluvních stran takto:

- a) kancelářské prostory a laboratoře ve výši 2.500,- Kč/m<sup>2</sup> ročně (celkem pronajato 1.623,35 m<sup>2</sup>)
- b) přístupové chodby, schodiště a sociální zařízení ve výši 500,- Kč/m<sup>2</sup> ročně (celkem pronajato 1.137,65 m<sup>2</sup>)
- c) parkování osobních automobilů nájemce uvnitř areálu ve výši 500 Kč / 1 automobil měsíčně (celkem pronajata 3 parkovací místa)

2. Celková roční výše nájemného (v souladu s čl. V. odst 1. této smlouvy) tedy činí:

**Kč 4,645.200,- Kč**

**(slovy : Kč čtyřimilionyšetsetčtyřicetpěttisícdvěstě)**

3. Nájemné v dohodnuté výši je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve prospěch účtu pronajimatele u KB Praha 1, Spálená 51, č.ú. 343-011/0100, a to vždy nejpozději do 10. dne třetího měsíce příslušného čtvrtletí. Platba bude prováděna na základě faktury vystavené pronajimatelem. Čtvrtletní splátka nájemného tedy činí:

**Kč 1,161.300,- Kč**

**(slovy : Kč jedenmilionjednostošedesátjedentisíctrista)**

4. Smluvní strany se dohodly, že výše uvedené nájemné bude upravováno podle oficiální míry roční inflace (dle údajů ČSÚ), a to tak, že výše nájemného bude zvýšena o příslušnou procentní část přesahující šestiprocentní meziroční nárůst inflace. O zvýšení nájemného z tohoto důvodu se obě smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě, a to vždy nejpozději do 31. 3. běžného kalendářního roku s platností a účinností pro celý nový kalendářní rok.

## V.

### Práva a povinnosti obou smluvních stran

1. Práva a povinnosti obou smluvních stran, která nejsou výslovně upravena v této smlouvě, se řídí ustanoveními zákona č. 116/90 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů a obecnou úpravou smlouvy nájemní podle § 663 a násl. občanského zákoníku.
2. Nájemce se zavazuje oznámit pronajimateli potřebu oprav, které musí pronajimatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných oprav. V opačném případě odpovídá nájemce v plném rozsahu za škodu, která pronajimateli nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajimatel je povinen započít s odstraňováním nájemcem oznámené vady nejpozději do tří pracovních dnů od ohlášení. Nesplní-li tuto svoji povinnost ve stanovené lhůtě, je nájemce oprávněn provést opravy a odstranit sám vady na náklady pronajimatele. O skutečně vynaložené náklady pak bude snížena nejbližší úhrada nájemného.
3. Veškeré náklady za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, jako jsou např. vodné a stočné, elektřina, plyn, telefon, telefax, odvoz odpadků, úklid přílehlajících chodníků apod. si hradí nájemce sám dle příslušného rozpočítání fakturovaných částek od dodavatelů, prováděného pravidelně pronajimatelem.
4. Nájemce se zavazuje zajišťovat komplexní a pravidelnou údržbu a úklid pronajatých prostor včetně přístupových chodeb a dále se zavazuje při svém provozu dodržovat obecně závazné předpisy k ochraně kulturních památek a k požární ochraně objektu.
5. Nájemce se zavazuje, že nebude bez předchozího písemného souhlasu vydaného pronajimatelem provádět v pronajatém nebytovém prostoru jakékoliv stavební změny a úpravy.
6. Pronajimatel má právo komplexní kontroly nebytových prostor a činnosti nájemce v nich, aniž by však narušoval řádnou činnost nájemce.
7. Sjednání jakéhokoliv dalšího podnájmu a zřízení sídla další (spolupracující) společnosti v pronajatých prostorách musí být předem písemně odsouhlaseno pronajimatelem. V opačném případě bude takovéto jednání nájemce posuzováno jako porušení čl. IV. odst. 1, písm. c) této smlouvy.
8. Pronajimatel ponechává nájemci právo parkování třech osobních služebních vozidel v prostorách vstupního dvora areálu (přístup z Ostrovní ul. č. 11) dle dispozic správce objektu. Parkující vozidla musí stát přední částí k budovám. Současně se pronajimatel zavazuje zapůjčit nájemci příslušný počet dálkových ovladačů vstupních vrat s tím, že tyto ovladače jsou nepřenositelné.

9. K příležitostnému parkování většího než stanoveného počtu vozidel (viz předchozí odstavec) si podnájemce pokaždé musí předem vyžádat souhlas pronajmatele (a to buď prostřednictvím služby ve vrátnici kláštera v Ostrovní 11, v době její nepřítomnosti u správce objektu, u pracovníků společnosti Christiana servis, s.r.o., Ostrovní 11, event. u komunitní představené na tel. č. 293730) - v opačném případě je nájemce povinen zaplatit pronajmateli pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý zjištěný případ nedovoleného parkování. Právo parkování je poskytováno za úplatu (viz čl. V., odst. 1, písm. c)).

10. Pronajmatel uděluje na základě souhlasu majitele objektu nájemci právo bezplatného průchodu do pronajatých prostor přes klášterní zahradu, přístupnou z parkoviště u Ostrovní ulice. Nájemce je povinen se při využívání tohoto práva chovat tak, aby nedocházelo k poškozování klášterní zahrady včetně přístupových míst, aby nevyvolával nadměrný hluk a aby dle dispozic správce areálu uzamykal příslušné vchody.

11. Nájemce se zavazuje respektovat provozní dobu areálu (v pracovních dnech 7.00 - 18.00 hod) a v souvislosti s tím řádně a včas uzamykat přístupové dveře k pronajatým prostorám (vchod z Voršilské ulice, průchod do klášterní zahrady z Voršilské i Ostrovní ulice).

12. Pokud pronajmatel nebude moci zajistit nájemci řádné užívání pronajatých nebytových prostor (např. v důsledku nájemcem nezaviněných stavebních úprav), má nájemce nárok na přiměřenou slevu nájemného.

13. Nájemce se zavazuje k vzájemné spolupráci s pronajmatelem ve věci zajišťování bezpečnosti osob a ochrany majetku v areálu klášterní budovy čp. 139.

## **VI.** **Zvláštní ujednání**

1. Nájemce se zavazuje, že pokud bude během účinnosti této smlouvy požadovat na pronajmateli takové stavební či jiné úpravy pronajímaných prostor, kterou budou účelově budovány pro potřeby zajištění provozu nájemce, uhradí všechny s takovými úpravami spojené náklady prokazatelně vynaložené pronajmatelem.

2. Pronajmatel se zavazuje, že pokud bude požadovat jednostranně na nájemci ukončení nájemního vztahu před 31.7.2016 a nájemce s tímto ukončením bude souhlasit, má nájemce právo požadovat navrácení plateb zvýšeného nájemného za období od roku 1991, pokud se strany nedohodnou jinak.

**VII.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 1. 1997. Tímto dnem současně zanikají veškeré dosavadní smlouvy o nájmu uzavřené mezi pronajimatelem a nájemcem do 31. 12. 1996 včetně jejich změn, doplňujících ujednání a dodatků.
2. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy vyžadují písemný souhlas obou smluvních stran.
3. Obě smluvní strany se zavazují řešit případné neshody, které by mohly vyplynout v průběhu plnění této smlouvy, vzájemným jednáním se snahou předejít případným soudním sporům.
4. Tato smlouva je vyhotovena čtyřikrát, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech.
5. Tato smlouva se řídí platným právním řádem České republiky. Pokud by v průběhu plnění smlouvy došlo k takové změně právní úpravy, která by ohrozila účel této smlouvy, zavazují se smluvní strany uzavřít novou smlouvu se stejným obsahem, která bude v souladu s platným právním řádem.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, rozumějí zcela jejímu obsahu a na důkaz své pravé a svobodné vůle ji podepisují.

V Praze dne 6. 1. 1997

**KOMUNITA  
ŘÍMSKÉ UNIE ŘÁDU SV. VORŠILY  
V PRAZE  
Ostrovní 11  
110 00 Praha 1**

**Endokrínologický ústav  
116 94 Praha 1, Národní 8  
Bankovní spojení: KB Praha 1  
č.ú.: 71133011/0100  
IČO: 023761**

-1-

.....  
**pronajimatel**

.....  
**nájemce**

Podle ověřovací knihy Úřadu městské části Praha 1

poř. č. vidimace ..... 1119 / 1 / 11 70  
tento úpis / a .....  
část / a .....  
opis / a .....

obsahující ..... 6 ..... stran  
souhlasí doslovně s předloženou listinou,  
z níž byl/a pořizena a tato listina je  
prvopisem,  
ověřená vidimovanou listinou,  
opisem této knihy ze spisu,  
stejnopisem obsahujícím ..... 7 ..... stran

V Praze dne ..... 11. 2. 20 70 .....

**Věra Tímková**



6

-31-

## Příloha č. 1

### Přehled pronajatých nebytových prostor pro Endokrinologický ústav:

#### 1. Nebytové prostory přístupné z Národní č. 8, včetně domečku:

a) kancelářské prostory a laboratoře	1.324,70 m <sup>2</sup>
b) chodby a schodiště	982,30 m <sup>2</sup>

#### 2. Nebytové prostory přístupné z Voršilské 5, 1. patro (bez schodiště):

a) kancelářské prostory	216,25 m <sup>2</sup>
b) chodby a sociální zařízení	123,25 m <sup>2</sup>

#### 3. Nebytové prostory přístupné z Voršilské 5, 2. patro (bez schodiště)

a) kancelářské prostory	82,10 m <sup>2</sup>
b) chodby a sociální zařízení	32,10 m <sup>2</sup>

#### Celkem nebytové prostory pronajaté v objektu kláštera:

a) kancelářské prostory a laboratoře	1.623,35 m <sup>2</sup>
b) chodby, schodiště a sociální zařízení	1.137,65 m <sup>2</sup>

**Celkem pronajato nebytových prostor = 2.761,00 m<sup>2</sup>**