

Statutární město Kladno
Odbor správy majetku
Vyřizuje: Hönigerová

Schváleno
Č.j.: 2017/1022/OSM OSM
RM: 5.6.2017

město

KLADNO

SMLOUVA

O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Statutární město Kladno, se sídlem v Kladně, nám. Starosty Pavla 44, IČ: 00234516
zast. statutární náměstkyní primátora MUDr. Marcelou Malcovou
dále jen pronajímatel

a

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta biomedicínského inženýrství,
se sídlem nám. Sítná 3105, 272 01 Kladno, IČ: 68407700,
zast. děkanem fakulty prof. MUDr. Ivanem Dylevským, DrSc.
dále jen nájemce

uzavírají dnešního dne tuto smlouvu podle § 2201 a násl. občanského zákoníku

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku č.st. 4920/1 v obci Kladno, katastrální území Kladno, jehož součástí je budova č.p. 103 na Floriánském nám. Zápis u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Kladno, katastrální území Kladno, část obce Kladno.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se v 1. a ve 2. patře budovy uvedené v odstavci č. 1 této tak, jak jsou zakreslené v příloze č. 1 a specifikované v příloze č. 2 této smlouvy, na Floriánském nám. v Kladně o celkové výměře 1.239,6 m².
3. Nájemce je oprávněn touto smlouvou nebytový prostor užívat výhradně za účelem výuky po dobu úprav vnitřních prostor v objektu č.p. 3105 na nám. Sítná v Kladně - Kročehlavech.
4. Nájemce nemá právo bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z této smlouvy. Souhlas pronajímatele vyžaduje písemnou formu.

II. Nájemné *Schváleno právníkem*

- města*
1. Smluvní strany sjednaly nájemné za užívání pronajatých nebytových prostor uvedených v čl. 1, odst. 2 této smlouvy ve výši 350,- Kč/m²/rok, tj. 433.860,- Kč ročně.
 2. Nájemné se zavazuje nájemce hradit čtvrtletními splátkami ve výši 108.465,- Kč, vždy předem do prvního dne měsíce prvního ve čtvrtletí na účet pronajímatele: číslo účtu: [REDACTED] Komerční banka, a.s., variabilní symbol: 1420009405.
První splátku za období od data účinnosti této smlouvy k nejbližšímu řádnému termínu splátky dle odstavce 3 této smlouvy uhradí nájemce nejpozději do 1.1.2018 na výše uvedený účet pronajímatele.
 3. Úhrada za služby spojené s nájmem: nájemce bude hradit pronajímateli zálohu za služby spojené s nájmem (el. energie, plyn, vodné a stočné, srážková voda) čtvrtletními splátkami ve výši 65.000,- Kč, vždy předem do prvního dne měsíce prvního ve čtvrtletí na účet pronajímatele: číslo účtu: [REDACTED], Komerční banka, a.s., variabilní symbol: 0736135153.
První splátku za období od data účinnosti této smlouvy k nejbližšímu řádnému termínu splátky dle odstavce 3 této smlouvy uhradí nájemce nejpozději do 1.1.2018 na výše uvedený účet pronajímatele.

Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady pronajímatele na poskytnutá plnění v průběhu kalendářního roku vynaloženými vyúčtuje pronajímatel nájemci následovně:

- el. energie: dle poměrového elektroměru
- plynu: dle poměrového plynoměru
- vodné a stočné: dle poměrového vodoměru
- srážková voda: poměrná část dle plochy č.p. 103 a č.p. 350

Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku čtvrtletní zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména rozsahu nebo kvality služby. Změněná čtvrtletní záloha může být požadována nejdříve od prvního dne čtvrtletí následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy nájemci. Změna výše zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna.

Na dodávku dalších médií a služeb (např. svoz odpadu) uzavře nájemce samostatné smlouvy s příslušnými dodavateli.

4. V případě prodloužení s úhradou nájemného má pronajímatel právo požadovat od nájemce zákonný úrok z prodlení.

III.

Práva a povinnosti

1. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor, které jsou ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání, a v tomto stavu je bude užívat. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu (ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb.) pronajatých nebytových prostor včetně drobných oprav.

2. Nájemce je povinen zajistit splnění všech podmínek požární ochrany a dodržovat všechny předpisy související s provozem a zabezpečením pronajatých prostor (viz čl. IV. této smlouvy). Za veškeré škody, které by vznikly nesplněním těchto podmínek, nese plnou odpovědnost nájemce. Osobou, nájemcem určenou za dodržování výše uvedených předpisů a podmínek v oblasti požární ochrany je:

KLADNO

Jméno: Josef Řimsa, adresa: [REDACTED] Kladno, tel.: [REDACTED]

3. Nájemce je povinen na základě předchozí výzvy (oznámení nájemci alespoň tři dny předem) umožnit zástupci pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich užívání a podmínek této smlouvy. V případě havárie, popř. jiné situace vyžadující okamžitý přístup do pronajatých prostor, odpovídá za zpřístupnění těchto míst nájemce nebo jeho zástupce:

Jméno: Josef Řimsa, adresa: [REDACTED] Kladno, tel.: [REDACTED]

4. Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv úpravy, rekonstrukce a stavební práce v pronajatých prostorech pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Pronajímatel se zavazuje udržovat budovu uvedenou v čl. I, odst. 1 této smlouvy v takovém stavu, aby nájemce mohl pronajaté nebytové prostory řádně užívat v souladu s touto smlouvou.
6. Opravy a úpravy pronajatých nebytových prostor nad rámec běžné údržby provádí a hradí pronajímatel.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby. Pronajímatel se zavazuje posoudit nutnost provedení těchto oprav do 5 dnů po jejich oznámení a v případě nezbytnosti opravu zajistit. V případě, že pronajímatel rozhodne, že opravu nezajistí, je nájemce oprávněn provést takovou opravu sám na náklady pronajímatele za podmínky, že prokáže oprávněnost, nutnost a účelnost vynaložených nákladů. V případě havarijní situace, která nesnese odkladu, je nájemce oprávněn zajistit provedení nezbytných kroků pro zabránění vzniku dalších škod na náklady pronajímatele i bez jeho předchozího souhlasu a neprodleně projednat s pronajímatelem způsob provedení následných oprav. Pronajímatel uhradí nájemci jím účelně a oprávněně vynaložené náklady na řešení havarijní situace do 14 dnů ode dne, kdy bude k jejich úhradě nájemcem písemně vyzván.
8. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu nebytového prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání nebytového prostoru. Pronajímatel je povinen písemně upozornit nájemce nejméně 1 měsíc před začátkem na provádění těchto prací, nejde-li o odstranění havarijních závad.
9. Nájemce je oprávněn uzavřít podnájemní vztah s třetí osobou pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájemní nebo jiné užívací právo k nebytovému prostoru bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.

Umožní-li nájemce užívat nebytový prostor třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

schváleno právníkem

města

10. Pronajímatel prohlašuje, že má na budovu uvedenou v čl. I, odst. I této smlouvy uzavřené živelné pojištění. Pojištění věcí umístěných v pronajatých nebytových prostorech si nájemce zajišťuje sám vlastním jménem a na vlastní náklady.

IV.

Zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

1. Nájemce je povinen zajišťovat ve všech prostorách dle této nájemní smlouvy plnění úkolů v oblasti PO ve smyslu aktuálních platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek a závazných norem.
2. Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků požární ochrany, které jsou součástí jemu pronajatých prostor a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy PO a pokyny výrobců.
3. Nájemce je povinen v souladu s obecně závaznými předpisy PO na základě jím prováděných činností, vnitřních dispozičních a komunikačních změn v objektu dovybavit jemu pronajaté prostory potřebným množstvím a typy hasicích přístrojů a vypracovat místní Požárně bezpečnostní směrnice v souladu s druhem jím provozované činnosti. V souladu s obecně závaznými předpisy PO nájemce zajišťuje odborné kontroly, údržbu a opravy všech hasicích přístrojů ve vlastnictví nájemce, instalovaných v jemu pronajatých prostorech.
4. Prostory pronajaté dle této nájemní smlouvy jsou předaným pracovištěm nájemci po celou dobu trvání nájmu.
5. Nájemce je povinen ve všech prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorách zdržují, BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů.
6. Nájemce je povinen pravidelně kontrolovat na svých pracovištích úroveň BOZP.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání vstup do pronajatých prostorů za účelem provedení kontroly zajištění BOZP.
8. Nájemce je povinen zajistit organizaci své činnosti a práce svých zaměstnanců tak, aby současně nebyli ohroženi zaměstnanci pronajímatele, případně další nájemci.
9. O všech činnostech a změnách v prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP, je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele a ostatní nájemce v objektu.
10. Revize a kontroly technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele zajišťuje pronajímatel.

11. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

KLADNO

V.

Časové určení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem **1.1.2018** a uzavírá se na dobu určitou do **30.9.2018**. Nájemní vztah sjednaný touto smlouvou může být prodloužen vzájemnou dohodou smluvních stran o 3 měsíce (opce). V případě, že nájemce nejpozději měsíc před dnem ukončení smlouvy písemně oznámí pronajímateli, že na prodloužení nájemního vztahu trvá, prodlužuje se automaticky nájemní vztah sjednaný touto smlouvou o 3 měsíce, a to za stejných podmínek, jaké byly k původně sjednanému dni ukončení smlouvy.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
 - a) řádnou písemnou výpovědí, kterou může dát pronajímatel i nájemce. V tomto případě je výpovědní lhůta **tříměsíční** a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
 - b) výpovědí bez výpovědní doby, porušuje-li smluvní strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti a tím působí značnou újmu druhé straně; za porušení povinností zvlášť závažným způsobem se na straně nájemce zejména považuje, jestliže nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou, porušuje povinnosti stanovené v bodě III. této smlouvy, neplatí ve stanovené lhůtě nájemné a je v prodlení s placením plateb, které vyplývají z vyhlášek města Kladna (jakékoliv dluhy vůči městu a úřadu Kladno).
 - c) výpovědí bez výpovědní doby, užívá-li nájemce nebytový prostor takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení. V takovém případě vyzve nejprve pronajímatel nájemce, aby nebytový prostor užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.
 - d) výpovědí bez výpovědní doby, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného. V takovém případě vyzve nejprve pronajímatel nájemce, aby dluh na nájemném uhradil, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Výpověď nájmu bez výpovědní doby musí být řádně odůvodněna, přičemž pronajímatel má právo požadovat, aby nájemce pronajaté prostory odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
 - e) písemnou dohodou smluvních stran
 - f) uplynutím doby sjednané v odst. 1 tohoto článku
3. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Zápis o převzetí nebytových prostor zpět pronajímateli se okamžikem podpisu stává součástí této smlouvy s následkem možného

uplatnění nároku na náhradu škody. V případě prodlení nájemce s vyklizením nebytových prostor se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

města

4. Nájemce je povinen odstranit v nebytovém prostoru změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota nebytového prostoru zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty nebytového prostoru, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
5. Je-li v nebytovém prostoru po jeho předání pronajímateli věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, má se za to, že nájemce tuto opustil a pronajímatel je oprávněn bez dalšího takovou věc prodat nebo s ní naložit jako s odpadem.
6. Smluvní strany se dohodly, že pokud by nájemce nebytový prostor užíval i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by ho do jednoho měsíce nevyzval, aby mu nebytový prostor odevzdal, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2230 odst. 1) občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2230 odst. 1) občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.
Smluvní strany se rovněž dohodly, že pokud by nájemce pokračoval v užívání nebytového prostoru po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem nebytového prostoru skončit a pronajímatel by nevyzval v této době nájemce, aby nebytový prostor opustil, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2285 občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2285 občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi účastníky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně platnými právní předpisy.
2. Veškeré změny a doplňky jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného zástupci obou smluvních stran.
3. Záměr města Kladna uzavřít tuto nájemní smlouvu byl v souladu s ustanoveními zák. č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů zveřejněn na úřední desce v termínu od 9.5.2017 do 26.5.2017 a schválen radou města dne 9.5.2017.
4. Písemnosti se doručují na adresy uvedené v této smlouvě, případně do podatelny či elektronické podatelny pronajímatele. Nájemce je povinen do 3 dnů od změny poštovní adresy pro doručování písemností tuto změnu oznámit pronajímateli. Pokud se písemnost adresovaná nájemci vrátí jako nedoručitelná, má se za to, že byla doručena třetí pracovní den po odeslání zásilky prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.

6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
7. Žádné ustanovení této smlouvy nepovažují smluvní strany za obchodní tajemství a podpisem této smlouvy bezvýhradně souhlasí s jejím uveřejněním včetně jejích změn a dodatků.

Schváleno právníkem

KLADNO

V Kladně dne: 19-07-2017

Pronajímatel:
Statutární město Kladno



MUDr. Marcela Malcová
statutární náměstkyně primátora

V Kladně dne: 13.7.2017

Nájemce:
České vysoké učení technické v Praze,
Fakulta biomedicínského inženýrství



prof. MUDr. Ivan Dylevský, DrSc.
děkan fakulty

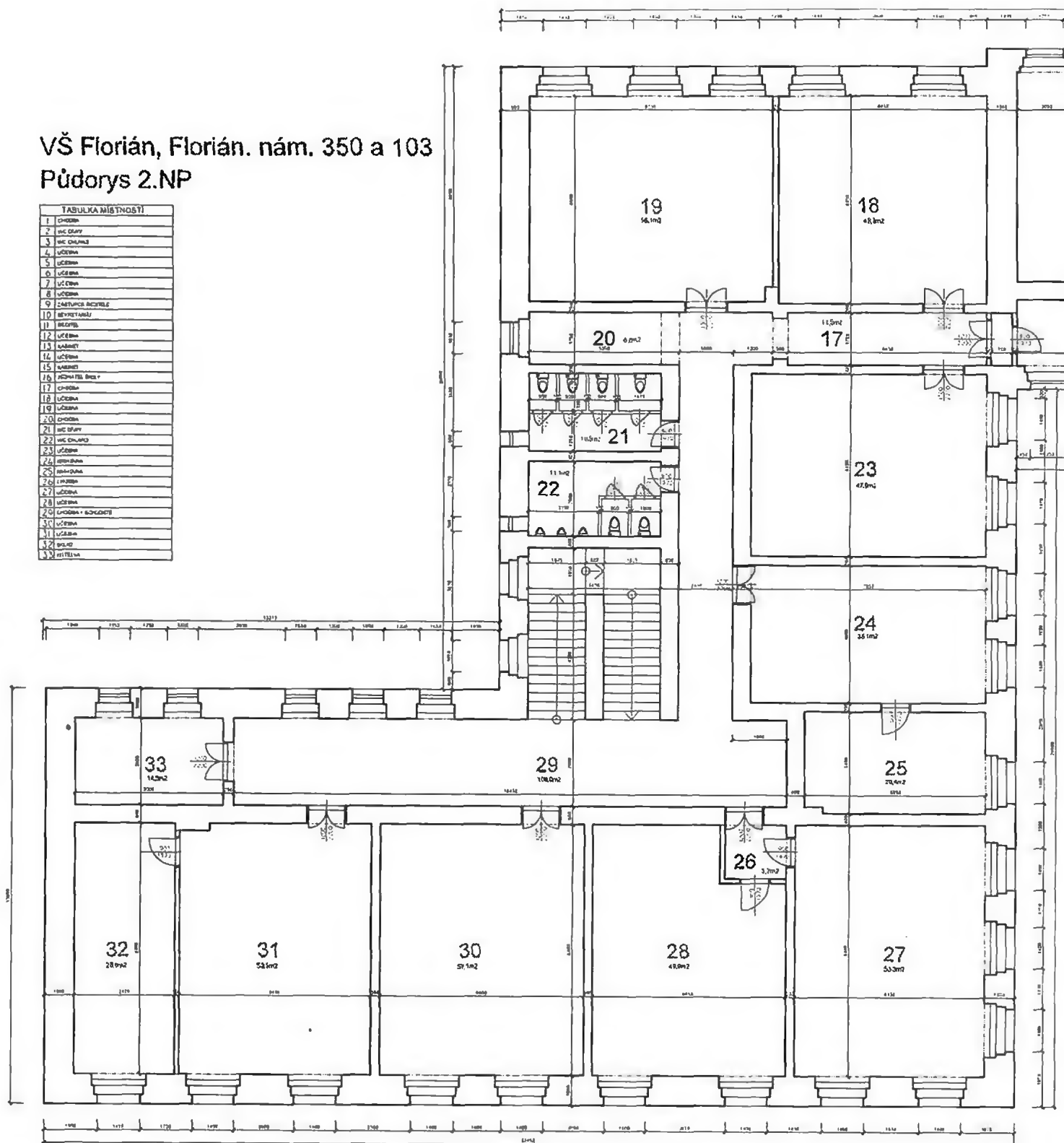
České vysoké učení technické v Praze
Fakulta biomedicínského inženýrství
nám. Sítná 3105
272 01 Kladno

©

Příloha č. 1

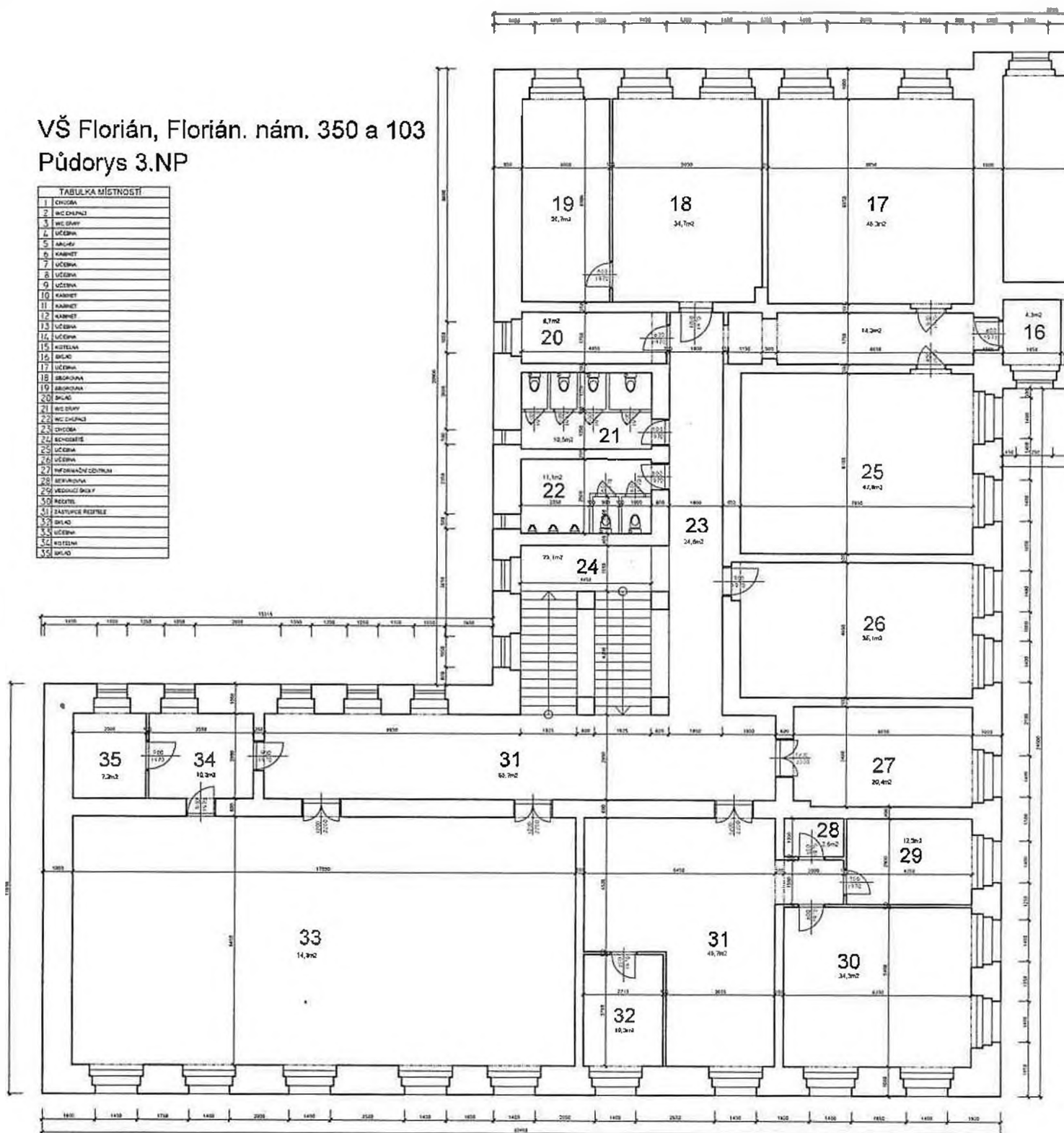
VŠ Florián, Florián. nám. 350 a 103
Půdorys 2.NP

TABULKA MÍSTNOSTÍ	
1	CHODBA
2	WC DUMY
3	WC DUMY
4	WC DUMY
5	WC DUMY
6	WC DUMY
7	WC DUMY
8	WC DUMY
9	ZÁSTUPCE ŘEDITELE
10	SEKRETARIÁT
11	KLIDOVNA
12	KLIDOVNA
13	KABINET
14	KLIDOVNA
15	KABINET
16	KABINET
17	KABINET
18	KLIDOVNA
19	KLIDOVNA
20	KLIDOVNA
21	KLIDOVNA
22	KLIDOVNA
23	KLIDOVNA
24	KLIDOVNA
25	KLIDOVNA
26	KLIDOVNA
27	KLIDOVNA
28	KLIDOVNA
29	KLIDOVNA
30	KLIDOVNA
31	KLIDOVNA
32	KLIDOVNA
33	KLIDOVNA



VŠ Florián, Florián. nám. 350 a 103
Půdorys 3.NP

TABULKA MÍSTNOSTÍ	
1	KUCHYNA
2	WC DĚLNÍKŮ
3	WC DĚLNÍKŮ
4	WC DĚLNÍKŮ
5	KABINET
6	KABINET
7	WC DĚLNÍKŮ
8	WC DĚLNÍKŮ
9	WC DĚLNÍKŮ
10	KABINET
11	KABINET
12	KABINET
13	WC DĚLNÍKŮ
14	WC DĚLNÍKŮ
15	KUCHYNA
16	KUCHYNA
17	WC DĚLNÍKŮ
18	WC DĚLNÍKŮ
19	WC DĚLNÍKŮ
20	WC DĚLNÍKŮ
21	WC DĚLNÍKŮ
22	WC DĚLNÍKŮ
23	WC DĚLNÍKŮ
24	WC DĚLNÍKŮ
25	WC DĚLNÍKŮ
26	WC DĚLNÍKŮ
27	WC DĚLNÍKŮ
28	WC DĚLNÍKŮ
29	WC DĚLNÍKŮ
30	WC DĚLNÍKŮ
31	WC DĚLNÍKŮ
32	WC DĚLNÍKŮ
33	WC DĚLNÍKŮ
34	WC DĚLNÍKŮ
35	WC DĚLNÍKŮ



Příloha č. 2

Výměra prostor ČVUT v čp. 103 Floriánské nám. v Kladně									
1. patro - 2. NP					2. patro - 3. NP				
místnost		výměra ČVUT (m ²)			místnost		výměra ČVUT (m ²)		
17	chodba	11,5			16	sklad	4,3		
18	učebna	48,3			17	učebna	48,3		
19	učebna	56,1			18	sborovna	34,7		
20	chodba	8,8			19	sborovna	20,7		
21	soc. zař.	10,5			20	kuchyňka	8,7		
22	soc. zař.	11,1			21	soc. zař.	10,5		
23	učebna	47,9			22	soc. zař.	11,1		
24	knihovna	36,1			23	chodba	24,6		
25	knihovna	20,4			24	schodiště	23,1		
26	chodba	3,7			25	učebna	47,9		
27	učebna	53,3			26	učebna	36,1		
28	učebna	49,9			27	infocentrum	20,4		
29	chodba+schody	106,0			28	servrovna	2,6		
30	učebna	57,1			29	vedoucí	12,3		
31	učebna	53,5			30	ředitel	34,3		
32	sklad	28,6			31 a	chodba	50,7		
33	kotelna	14,5			31	zástupce	46,7		
celkem		617,30			32	sklad	10,3		
					33	učebna	143,2		
					34	kotelna	10,3		
					35	sklad	7,2		
					mezi 23 a 16		14,3		
					celkem		622,30		
CELKEM		1239,60 m ²							