



Smlouva č. 1425000025

SMLOUVA

O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Čl. I.

Smluvní strany

PRONAJÍMATEL: České vysoké učení technické v Praze – Fakulta jaderná a fyzikálně inženýrská
Sídlo: Jugoslávských partyzánů 1580/3, 160 00 Praha 6
Kontaktní adresa: Břehová 7, 115 19 Praha 1
IČO: 68407700, DIČ: CZ68407700
Bank. spoj.: [REDACTED]
Zastoupený: [REDACTED]

NÁJEMCE: MUDr. Iva Macháčková
Sídlo: Spojenců 193, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 407 11 Děčín
IČO: 04544943
Bank. spoj.: [REDACTED]

uzavírají tuto nájemní smlouvu:

Čl. II.

Předmět, účel a doba nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy Děčín I-Děčín č. p. 1288 – jiná stavba, která je součástí pozemku p. č. 2221/2 – zastavěná plocha a nádvoří, zaps. na LV 2163 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, pro k. ú. a obec Děčín (dále jen „Budova“).
2. Pronajímatel pronajímá nájemci tyto nebytové prostory ve výše uvedené nemovitosti:
 - místnost č. 302 sekce C o celkové výměře 21,54 m²
 - místnost č. 303 sekce C o celkové výměře 18,81 m²
 - místnost č. 304 sekce C o celkové výměře 19,86 m²
 - místnost č. 305 sekce C o celkové výměře 18,81 m²

Celková plocha pronajatých nebytových prostor činí **79,02 m²**.

3. Nájemce bude pronajaté prostory užívat jako ordinaci a čekárnu lékaře pro děti a dorost.
4. Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu neurčitou, s účinností od 1. 2. 2025.
5. Pronajímatel předá nájemci pronajaté prostory nejpozději v den účinnosti nájmu oproti podpisu předávacího protokolu. V předávacím protokolu popíšu Smluvní strany případné vady nebytových prostor.
6. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy důkladně seznámil s nebytovými prostory i s Budovou, zejména pak s podlahovou výměrou nebytových prostor, způsobem užívání prostor a Budovy, technickými a provozními podmínkami jejich užívání, jako jsou rozsah služeb poskytovaných nájemcům Budovy, stav opotřebení technických zařízení a jejich případné

nedostatky, a v tomto stavu nebytové prostory přebírá, když je po této důkladné prohlídce shledal bezvadnými a plně způsobilými k účelu, pro který si je najímá.

Čl. III.

Nájemné, úhrada za služby, splatnost

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za pronajaté prostory ve výši 1 500 Kč/m² pronajaté plochy ročně. Nájemné za pronajaté prostory o výměře 79,02 m² bude zvýšené o částku 1 266,50 Kč/m² ročně s účinností od 1. 2. 2025 po dobu následujících 18 kalendářních měsíců, tj. do 31. 7. 2026. Smluvní strany se dohodly na tom, že výše nájemného bude od 1. 8. 2026 rovna výši nájmu 1 500 Kč/m² s připočtením valorizace nájmu podle čl. III. odst. 6. Smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Úhradu za služby bude nájemce platit měsíčním paušálem dle roční sazby 1 323 Kč/m² za neklimatizované plochy a 1 495 Kč/m² u klimatizovaných ploch. K uvedené sazbě bude připočítána DPH v aktuální výši. Tato platba za služby je konečná a pronajímatel prohlašuje, že nebude v době platnosti smlouvy ani po jejím ukončení účtovat žádné nedoplatky ani přeplatky.
3. Výše měsíčního nájemného a paušální úhrady za služby včetně celkového ročního objemu těchto plateb je obsažena v tabulce, která je přílohou č. 1 smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
4. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhradu za služby vždy v následujícím měsíci, na základě faktury pronajímatele.
5. Faktury musí mít náležitosti daňového dokladu a budou vyhotoveny se splatností 14 dní od jejich doručení. Nájemce je oprávněn fakturu bez zaplacení ve lhůtě její splatnosti vrátit doporučeným dopisem s vyznačením důvodu vrácení, jestliže faktura obsahuje neúplné nebo nesprávné údaje. Nová lhůta splatnosti počne plynout od doručení bezvadné faktury nové nebo opravené.
6. Nájemné nebo úhradu za služby může pronajímatel valorizovat na základě oficiálně vyhlášeného procenta inflace Českým statistickým úřadem, a to svým jednostranným písemným rozhodnutím. Úhrada (úhrady) může být takto zvýšena maximálně o vyhlášené procento a zvýšení bude účinné nejdříve od 1. dubna každého roku.
7. Nájemné včetně úhrady za služby bude nájemce platit bankovním převodem na účet pronajímatele. Platba je uskutečněna dnem připsání částky na účet pronajímatele.
8. Změny bankovního spojení, stejně jako změny ve svých obchodních jménech a identifikačních údajích, včetně adresy sídla a adresy pro korespondenci, jsou si povinni smluvní partneři vzájemně bez odkladu písemně oznamovat.
9. Smluvní strany se dohodly na elektronickém způsobu zasílání faktur:
 - elektronická adresa pronajímatele: [REDAKCE]
 - elektronická adresa nájemce: [REDAKCE]

Čl. IV.

Závazky pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat za paušální měsíční úhradu tyto služby: dodávka el. energie, tepla, vodné a stočné, odvoz komunálního odpadu, ostraha objektu, údržba zeleně, údržba a revize výtahů, úklid, údržba a osvětlení společných prostor a pevné připojení k internetu.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat společné prostory a nezbytné technickoprovozní zázemí budovy ve stavu způsobilém k užívání v souladu s účelem nájmu stanoveným touto smlouvou.

Čl. V.
Závazky nájemce

1. *Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy pronajatých prostor bez písemného souhlasu pronajímatele.*
2. *Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výlučně k účelu sjednanému touto smlouvou, v žádném případě nesmí přenechat prostory do užívání, příp. podnájmu třetím osobám bez písemného souhlasu pronajímatele.*
3. *Nájemce je povinen na základě předchozí výzvy pronajímatele v době od 7.00 do 15.00 v pracovní dny zpřístupnit své prostory k provádění prohlídek souvisejících s provozem a opravami v budově. V případě nutnosti zásahu při haváriích rozvodných sítí nebo při jiném ohrožení majetku či zdraví je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor bezodkladně, a pokud se nepodaří zajistit přítomnost nájemce, tak i bez jeho účasti. O takovém případném vstupu a jeho důvodu je pronajímatel povinen nájemce bezodkladně informovat.*
4. *Nájemce odpovídá za to, že bude při užívání pronajatých a společných prostor dodržovat platné obecně závazné předpisy i interní předpisy pronajímatele, týkající se požární ochrany, bezpečnosti a hygieny práce a provozu budovy, jejichž aktuální znění bude nájemci pronajímatelem vždy předáno.*
5. *Nájemce je povinen provádět na svůj náklad drobné opravy pronajatých prostor spojené s běžným užíváním. V případě sporu o tom, co se považuje za drobnou opravu, se analogicky použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb.*
6. *Nájemce udržuje nebytové prostory a jejich bezprostřední okolí, jakož i zařízení a vybavení v nich se nacházející (s výjimkou hlavních rozvodů Budovy) v řádném, čistém a provozuschopném stavu.*
7. *Nájemce se zavazuje, že neumístí vně ani uvnitř budovy jakékoliv informační nebo reklamní poutače bez souhlasu pronajímatele.*
8. *Nájemce nesmí vnášet do Budovy nebo nebytových prostor nebezpečné látky, jako např. chemikálie, jedy, ropné produkty, azbest nebo materiál azbest obsahující či infekční materiály, nejedná-li se o běžně dostupné čisticí nebo jiné úklidové prostředky.*
10. *Nájemce nahradí pronajímateli veškerou škodu, která na/v nebytových prostorech vznikne v době od jejich převzetí do protokolárního vrácení po skončení nájmu, ledaže lze takovou škodu přičíst pronajímateli. Nájemce též nahradí pronajímateli veškeré škody, které na/v Budově způsobil on sám nebo jeho spolupracovníci, zaměstnanci, zákazníci či obchodní partneři.*

Čl. VI.
Porušení povinností

1. *V případě, že nájemce bude déle než 5 kalendářních dnů v prodlení se splacením fakturovaných plateb vyplývajících z této smlouvy, náleží pronajímateli úrok z prodlení, jehož výše odpovídá obecně právním předpisům.*
2. *Nájemce uhradí úrok z prodlení na základě zvláštní faktury pronajímatele se splatností 14 dní od jejího doručení. Nájemce je oprávněn fakturu bez zaplacení ve lhůtě její splatnosti vrátit doporučeným dopisem s vyznačením důvodu vrácení, jestliže faktura obsahuje neúplné nebo nesprávné údaje. Nová lhůta splatnosti počne plynout od doručení bezvadné faktury nové nebo opravené.*

VII.

Ukončení nájmu a vrácení nebytových prostor

1. Účastníci této smlouvy se dohodli na následujících způsobech ukončení nájemného vztahu:
 - a. Dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
 - b. Výpovědí ze strany pronajímatele.
 - c. Výpovědí ze strany nájemce.
2. Každý z účastníků nájemní smlouvy má právo tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu, v tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. V případě vážného důvodu výpovědi je výpovědní doba jeden měsíc.
4. Za vážné důvody výpovědi na straně pronajímatele se považuje zejména: porušuje-li nájemce i přes výzvu hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, nebo je-li po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo paušální platby za služby nebo má-li být pronajatý prostor odstraněn nebo přestavěn tak, že to brání dalšímu užívání a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.
5. Za vážné důvody na straně nájemce se považuje zejména: ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti a pronajímatel nezajistí náhradu, nebo porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
6. V případě kteréhokoli ze způsobů skončení nájmu se nájemce zavazuje předat prostory pronajímateli vyklizené a v užitelném stavu, odpovídajícím běžnému opotřebení, a to nejpozději v poslední den nájmu.
7. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, vrátí nájemce ke dni skončení nájmu nebytové prostory pronajímateli v původním stavu, v jakém byly při jejich předání pronajímatelem, tj. řádně vyklizené a po odstranění veškerých škod a zásahů na Budově, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Při vrácení nebytových prostor sepsou smluvní strany předávací protokol; nájemce je vázán předávacím protokolem pořízeným pronajímatelem i v případě, že se předávání nebytových prostor z jakéhokoli důvodu nezúčastní.

VIII.

Platnost a účinnost smlouvy

1. Tato smlouva je platná dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem 1. 2. 2025, nejdříve však dnem uveřejnění, ve smyslu zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

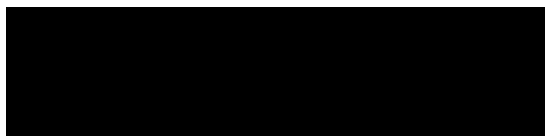
IX.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti účastníků této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 občanským zákoníkem v platném znění.
2. Vzhledem k tomu, že pronajímatel je subjekt dle § 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“) a tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona o registru smluv, zavazuje se pronajímatel, že bez zbytečného odkladu od doručení podepsané smlouvy zajistí její uveřejnění v registru smluv, včetně znečitelnění osobních údajů smluvních stran, které smluvní strana není povinna a nepřeje si zveřejnit, a bez zbytečného odkladu zašle smluvní straně potvrzení o uveřejnění Smlouvy dle § 5 odst. 4 zákona o registru smluv.
3. Veškeré změny této smlouvy budou provedeny písemnými chronologicky číslovanými dodatky, které nabývají platnosti podpisem oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly a jejímu obsahu porozuměly a souhlasí s ním, že smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svým podpisem.
5. Tato smlouva je vyhotovena v jednom elektronickém vyhotovení s platností originálu.

V Praze dne 27. 1. 2025

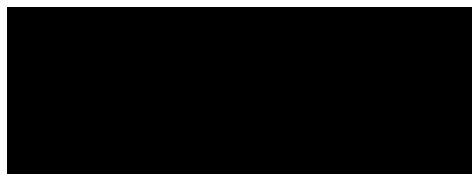


za pronajímatele
České vysoké učení technické v Praze
Fakulta jaderná a fyzikálně inženýrská



tajemnice

V Děčíně dne 26. 1. 2025



za nájemce:
MUDr. Iva Macháčková

Příloha č. 1 ke smlouvě č. 1425000025

Kalkulace nájemného a služeb

nájemné roční sazba

kanceláře	2 766,50 Kč
ostatní plochy	750 Kč

služby roční sazba

kanceláře bez klimatizace	1 323 Kč
kanceláře s klimatizací	1 495 Kč
ostatní plochy	1 323 Kč

služby - sazba DPH

21%

číslo místnosti	plocha m ²	nájemné Kč / měsíc	služby Kč / měsíc	DPH služby Kč / měsíc	N + S Kč / měsíc bez DPH	N + S Kč / měsíc s DPH
302	21,54	4 965,87	2 374,79	498,70	7 340,65	7 839,36
303	18,81	4 336,49	2 073,80	435,50	6 410,29	6 845,79
304	19,86	4 578,56	2 189,57	459,81	6 768,12	7 227,93
305	18,81	4 336,49	2 343,41	492,12	6 679,90	7 172,02
		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
celkem	79,02	18 217,40 Kč	8 981,57 Kč	1 886,13 Kč	27 198,97 Kč	29 085,10 Kč