

SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a 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“) a (dále jen „**smlouva**“)

Smluvní strany:

Institut klinické a experimentální medicíny

státní příspěvková organizace, zřizovací listina č. j. 17268-11/2012 ze dne 29.5.2012, v platném znění

se sídlem: Vídeňská 1958/9, 140 21 Praha 4

IČ: 00023001

DIČ: CZ00023001 plátce DPH

zastoupený: Ing. Helenou Rögnerovou, ředitelkou

bankovní spojení: ČNB, 42334041/0710

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

paní

SaJ a.s.

vedená Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5187

s adresou sídla: Novodvorská 1062/12, Lhotka, 142 00 Praha 4

IČ: 256 43 169

DIČ: CZ25643169

Zastoupená: Vierou Jiroutovou, členkou představenstva

bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu 19-9325320257/0100

(dále jen „**nájemce**“)

pronajímatel a nájemce společně také jako „**smluvní strany**“

1 Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem státu a je osobou oprávněnou k výkonu vlastnických práv k budově č. p. 1958, na adrese Vídeňská 1958/9, Krč, 140 21 Praha 4, nacházející se na pozemcích parc. č. 2261/10 v k.ú. Krč zapsané na LV č. 13737 a parc. č. 816/2 v k.ú. Kunratice, zapsané na LV č. 5170, oba zapsané u obce Praha, vedené Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**nemovitost**“), a že je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a brát na sebe závazky z této smlouvy vyplývající.
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v nemovitosti, a to ve 2. podzemním podlaží objektu D, 2. podzemním podlaží objektu D, místnost č. D 0207, o výměře 26,03 m² (dále jen „**pronajatý prostor**“ nebo také „**předmět nájmu**“). V souvislosti s pronájmem bude pronajímatel pro nájemce zajišťovat po celou dobu pronájmu dále uvedené služby.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu pronajatý prostor specifikovaný v ustanovení čl. I. odst. 2. této smlouvy k dočasnému užívání nájemcem v souvislosti s uzavřenou Smlouvou o dílo s názvem „Úklidové a čistící práce v areálu IKEM“ ze dne 24.6.2025 (dále jen „**Smlouva o dílo**“), přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání prostoru pravidelně nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru ve výši a způsobem sjednaným v ustanovení čl. V. této smlouvy.

2. Vedle prostoru je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také společné části nemovitosti. Nájemce přitom nesmí rušit v užívání těchto společných částí nemovitosti pronajímatele ani jejich další oprávněné uživatele.

III. Doba nájmu

1. V souladu s § 27 odst. 2 zákona o majetku ČR, lze sjednat nájem pouze na dobu určitou v trvání nejdéle 8 let pro jednoho uživatele (nájemce).
2. Nájem prostor dle čl. I odst. 2 je uzavírán na dobu určitou 8 (osm) let od 1. 10. 2025.
3. Smluvní strany výslovně vylučují zákonnou úpravu prolongace nájmu zakotvenou v ustanovení § 2230 občanského zákoníku.

IV. Účel nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že účelem nájmu je výhradně využívání výše uvedených prostor jako prádelny, a to v souvislosti s výkonem jeho činnosti pro pronajímatele dle Smlouvy o dílo.
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn vykonávat činnost, která odpovídá sjednanému účelu a že si je vědom toho, že není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje, že pronajatý prostor bude užívat způsobem obvyklým pro tuto činnost tak, aby tím pronajímateli nevznikla žádná újma a nedocházelo k omezování jakéhokoliv dalšího provozu pronajímatele.
4. Při užívání pronajatého prostoru a společných prostor je nájemce povinen dodržovat další provozní pokyny pronajímatele. Nájemce prohlašuje, že se s předpisy pronajímatele dopředu seznámil a zavazuje se je dodržovat.

V. Nájemné a jiné platby

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného v částce 91.105,-Kč (slovy: devadesát jeden tisíc sto pět korun českých) ročně.

Nájemné za pronajaté nebytové prostory činí:

22.776,25 Kč/čtvrtletí

2. Pronajímatel zajišťuje po dobu nájmu předmětného prostoru dodávky tepla, dodávky elektrické energie, dodávky vody, včetně odvodu odpadních vod, střežení objektu, požární ochranu a prevenci a užívání pevné telefonní linky.
3. Úhrada za poskytované služby je stanovena dohodou a činí:
 - a) dodávka tepla 2.709,- Kč/čtvrtletí
 - b) požární ochrana, prevence a střežení objektu 227,- Kč/čtvrtletí,
 - c) dodávka elektrické energie je účtována dle skutečné spotřeby
 - d) dodávka vody, včetně odvodu odpadních vod je účtována dle skutečné spotřeby,
 - e) užívání telefonní linky 261 362 625 dle odečtu telefonních hovorů

Celková úhrada za poskytnuté služby stanovené pevnou částkou (paušálem) činí 2.936,- Kč/čtvrtletí.

Výše uvedené ceny za služby jsou bez DPH, která k nim bude připočtena v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Úhrada za elektrickou energii a vodu bude účtována čtvrtletně samostatnou fakturou za

aktuální ceny dle fakturace dodavatele, a to zpětně. Úhrada za užívání telefonní linky [REDACTED] bude účtována měsíčně dle odečtu telefonních hovorů samostatnou fakturou zpětně.

4. Nájemné a služby jsou splatné čtvrtletně předem na základě vystavené faktury pronajímatelem vždy nejpozději do 15. dne prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí, za které jsou nájemné a služby hrazeny. Hradí se bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Nájemné za první čtvrtletí, případně jeho poměrná část, trvání nájemního vztahu je splatné při podpisu této smlouvy. Za den úhrady se považuje den připsání dlužné částky na účet pronajímatele.
5. Smluvní strany sjednávají pro případ prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem prostoru povinnost nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve smluvené výši 0,05% denně z dlužné částky za každý, byť započatý, den prodlení.
6. Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2026 se stávající nájemné a služby zvýší o tolik procent, která budou odpovídat míře inflace, vyjádřené průměrným ročním vývojem spotřebitelských cen zjištěným Českým statistickým úřadem v Praze za rok předchozí. Základem pro výpočet navýšeného nájemného a služeb v důsledku míry inflace jsou nájemné a služby sjednané pro rok 2025. Toto ustanovení platí s účinností od 1. 4. 2026. V následujících letech budou smluvní strany při úpravě nájemného a služeb postupovat obdobně. Základem pro výpočet výše nájemného a služeb bude vždy nájemné platné v předchozím kalendářním roce trvání nájemního poměru.

VI. Předání pronajatého prostoru

1. Pronajímatel předá nájemci pronajatý prostor v den nabytí účinnosti této smlouvy, nesjedná-li si strany den předání jinak, ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu dle článku IV. této smlouvy.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav prostoru dobře znám, prostor si před podpisem smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým ke sjednanému účelu.
3. O předání a převzetí prostoru sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav prostoru, jeho vybavení a příslušenství, stavy měřidel energií a počet předávaných klíčů, nedohodnou-li se v konkrétním případě jinak.

VII. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn poskytnout pronajaté prostory do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
2. Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti v pronajatém prostoru, která má být delší než dva měsíce, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit včas pronajímateli. Nájemce zároveň sdělí pronajímateli jméno, příjmení a kontakt na osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce zajistí možnost vstupu do prostoru v případě, kdy toho bude nezbytné ze závažných důvodů, které pronajímatel nájemci sdělí.
3. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatého prostoru, požádá-li jej o to pronajímatel, a to nejméně dva dny předem, za účelem zjištění stavu předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly pronajatého prostoru pouze z důvodů, kdy lze rozumně vstup do pronajatého prostoru žádat a pouze v tom rozsahu, aby bylo nájemci co nejméně ztíženo podnikání v předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor pouze ke sjednanému účelu. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu a veškeré drobné opravy. Běžnou údržbou a opravami se rozumí udržovací práce a opravy, jejichž cena

nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 1.800,-Kč (výše částky je bez DPH). Pronajímatel se zavazuje zajišťovat a hradit ostatní údržbu a opravy pronajatého prostoru. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel zajistit, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce rovněž odpovídá za škody způsobené v souvislosti s jeho činnostmi na majetku pronajímatele třetími osobami (např. dodavateli nájemce).

5. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět jakékoli změny pronajatého prostoru, stavební úpravy či opravy, včetně výměny zámků vnějších i vnitřních dveří prostoru, vrtání děr do obkladů a dlažby a přemalování stěn a stropu jinou než stávající barvou. Tím není dotčena povinnost nájemce stanovená v odstavci 4. tohoto článku. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran. Pokud nebude v takové dohodě stanoveno jinak, nemá nájemce právo na úhradu jakýchkoli nákladů či zhodnocení v souvislosti s těmito stavebními úpravami.
6. Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu pronajatého prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez jeho poškození, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat po pronajímateli vyrovnání, pouze pokud takové změny provedl s písemným souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce je povinen v prostoru dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, revizí zařízení, bezpečnosti apod.).
8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do pronajatého prostoru.
9. Nájemce je povinen odstranit a uhradit na své náklady jakékoliv škody na předmětu nájmu, které způsobil sám, či případně jiné osoby vstupující do prostoru se souhlasem nebo vědomím nájemce. V případě, že nájemce neodstraní výše uvedené škody do 15 dnů od písemného upozornění pronajímatele, škody odstraní pronajímatel na náklady nájemce. Nájemce je pak povinen tyto náklady uhradit pronajímateli do 15-ti dnů po předložení příslušných dokladů prokazujících důvod a výši těchto výdajů.
10. Umístit jakékoli reklamní poutače, firemní označení apod., ve společných prostorách může nájemce pouze, pokud pronajímatel odsouhlasí písemně i jejich vzhled. Pokud vzniká povinnost na tyto reklamní poutače, firemní označení apod. zajistit příslušná povolení, obstará si je sám nájemce.

VIII. Pojištění

1. Pojištění vnitřního vybavení a věcí ve vlastnictví nájemce v pronajatém prostoru si nájemce zajišťuje sám dle svého uvážení a na své náklady.

IX. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím doby uvedené v ustanovení čl. III. této smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce se mohou na skončení nájmu prostoru písemně dohodnout.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemci nájem pronajatého prostoru v jednoměsíční výpovědní době z důvodu:
 - a) hrubého porušování povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy nebo z občanského zákoníku,
 - b) provádění stavebních úprav pronajatého prostoru bez souhlasu pronajímatele, a tyto stavební úpravy neodstraní do 30 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k jejich odstranění,

- c) užívání pronajatého prostoru v rozporu s dohodnutým účelem, a přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě neodstraní tento závadný stav do 30 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k nápravě nájemci,
 - d) opakované rušení pořádku v nemovitosti i přes písemné upozornění ze strany pronajímatele.
 - e) ukončení Smlouvy o dílo.
4. V případě, že je nájemce v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem, a celková dlužná výše těchto plateb přesáhne jednonásobek měsíční výše nájemného a služeb s nájmem spojené, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostor odevzdal.
5. Výpověď může nájemce z následujících důvodů:
- a) pokud se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý k užití dle účelu této smlouvy,
 - b) pokud pronajímatel porušuje závažným způsobem tuto smlouvu a její podmínky, díky kterým nemůže nájemce užívat předmět nájmu po dobu delší než 30 kalendářních dnů a přes písemnou výzvu nájemce k nápravě neodstraní tento závadný stav pronajímatel do 30 dnů ode dne doručení výzvy k nápravě.
6. Výpověď počne běžet prvním dnem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena 3. pracovní den po odeslání. Účinky odstoupení jedné ze smluvních stran nastávají 30 kalendářních dnů po doručení odstoupení druhé smluvní straně.
7. Pronajímatel může od smlouvy také odstoupit zcela nebo z části, jestliže bude předmět nájmu nezbytně potřebovat pro plnění vlastních úkolů podle § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění. Doručením oznámení o takovém odstoupení užívací vztah založený touto smlouvou okamžitě zcela nebo zčásti skončí.
8. Nájem prostoru může zaniknout i z dalších důvodů stanovených v této smlouvě, občanském zákoníku nebo zákona o majetku ČR.

IX. Úkony smluvních stran při ukončení nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli pronajatý prostor s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do prostoru za trvání nájmu prostoru, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce není oprávněn odstranit v prostoru změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežádá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežádá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení prostoru.
2. O předání pronajatého prostoru zpět pronajímateli sepiší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného prostoru, zejména pak závady a rozsah poškození prostoru, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů.

IX. Další ujednání

- 1 Smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
1. Dále si smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči závazku, který má pronajímatel vůči nájemci.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva a závazkový vztah z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky. V otázkách, které nejsou upraveny touto smlouvou, platí ustanovení občanského zákoníku. Smluvní strany výslovně vylučují použití § 1726, § 1728, § 1729 občanského zákoníku. Ve vztazích mezi stranami vyplývajících z této Smlouvy nemá obchodní zvyklost přednost před ustanoveními zákona, jež nemají donucující účinky.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dne 1. 10. 2025.
3. Jakékoli změny nebo doplňky této smlouvy je možné učinit po dohodě smluvních stran, a to formou písemných, číslovaných dodatků.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
5. Tato Smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv a o registru smluv v platném a účinném znění. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy včetně příloh (vyjma osobních údajů) v registru smluv.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení. V případě podpisu prostřednictvím kvalifikovaného elektronického podpisu bude tato smlouva vyhotovena v jednom vyhotovení.

Příloha: Plánek s označením pronajatých prostor

Za pronajímatele:

V Praze, dne

Helena

Rögnerová

Ing. Helena Rögnerová

Ředitelka

Digitálně podepsal

Helena Rögnerová

Datum: 2025.09.10

11:54:31 +02'00'

Za nájemce:

V Praze, dne

Viera

Jiroutová

Viera Jiroutová

členka představenstva

Digitálně podepsal Viera

Jiroutová

Datum: 2025.08.14

11:39:56 +02'00'

Příloha: Plánek s označením pronajatých prostor

