

Nájemní smlouva

(dále jen „**Smlouva**“) uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**OZ**“) mezi těmito smluvními stranami:

Univerzita Karlova

se sídlem Ovocný trh 3 116 36 Praha 1

IČ.: 00216208

DIČ.: CZ00216208

součást: **Matematicko-fyzikální fakulta**

adresa: Ke Karlovu 2027/3, 121 16 Praha 2,

zastoupená doc. RNDr. Mirko Rokyťou, CSc., děkanem

zapsaná v registru vysokých škol a uskutečňovaných studijních programů Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy České republiky.

číslo účtu: 38330021/0100

(dále jen „**Pronajímatel**“ nebo „**MFF UK**“)

a

Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.

se sídlem Na Slovance 1999/2, 182 00 Praha 8,

IČ: 68378271

DIČ: CZ68378271

zastoupený RNDr. Michaelem Prouzou, Ph.D., ředitelem

zapsaný v rejstříku veřejných výzkumných institucí Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy České republiky

(dále jen „**Nájemce 1**“ nebo „**FZÚ**“)

a

Ústav organické chemie a biochemie AV ČR, v. v. i.

se sídlem: Flemingovo nám. 542/2, 160 00 Praha 6,

IČ: 61388963

zastoupený prof. RNDr. Janem Konvalinkou, CSc., ředitelem

zapsaný v rejstříku veřejných výzkumných institucí Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy České republiky

(dále jen „**Nájemce 2**“ nebo „**ÚOCHB**“)

Nájemce1 a Nájemce 2 společně dále jako „**Nájemci**“

v tomto znění

Čl. I

Úvodní ustanovení

1. Univerzita Karlova je vlastníkem budov kryopavilonu a skladu helia, které se nachází v areálu Matematicko-fyzikální fakulty Univerzity Karlovy, na adrese V Holešovičkách 747/2, 180 00 Praha 8 - Libeň (dále jen „**Nemovitosti**“).

2. Smluvní strany jsou na základě kupní smlouvy uzavřené se společností Linde Engineering North America LLC dne 30. 7. 2024 spoluvlastníky zařízení na zkapalňování helia (dále jen „**Zařízení**“), přičemž MFF UK je vlastníkem podílu o velikosti 25 %, FZÚ je vlastníkem podílu o velikosti 40 % a ÚOCHB je vlastníkem podílu o velikosti 35 %.

Čl. II

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory v Nemovitostech, a to v 1. a 2. NP budovy kryopavilonu (budova C) o výměře 220,65 m² a v 1. NP objektu garáží (budova G) o výměře 80,36 m², které jsou blíže specifikovány v Příloze č. 1 této Smlouvy – Vymezení předmětu nájmu (dále jen „**Předmět nájmu**“).
2. Účelem nájmu je (i) umístění Zařízení do Předmětu nájmu za účelem jeho provozu, údržby a oprav, (ii) skladování helia (dále jen „**Účel nájmu**“). Správu Zařízení, tedy i jeho provoz, údržbu a opravy, řeší samostatná dohoda o správě a užívání společné věci uzavřená mezi spoluvlastníky Zařízení (dále jen „**Dohoda o správě**“).
3. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn užívat Předmět nájmu společně s Nájemcem 1 a Nájemcem 2 pro účel dle této Smlouvy. Toto společné užívání Předmětu nájmu se nepovažuje za zásah do práv Nájemců.
4. Smluvní strany předání a převzetí Předmětu nájmu stvrdí podpisem předávacího protokolu.

Čl. III

Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do 31.12.2027.

Čl. IV

Výše a splatnost nájemného a další platby

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání Předmětu nájmu **za 1 m²** podlahové plochy za jeden kalendářní měsíc (dále jen „**Nájemné**“) činí
 - [REDAKCE] v případě části Předmětu nájmu v budově kryopavilon (parc.č. 404/17) a
 - [REDAKCE] v případě části Předmětu nájmu v budově sklad helia (parc.č. 404/19).
2. K Nájemnému podle tohoto odstavce bude za každý rok trvání této Smlouvy připočtena průměrná roční míra inflace v souladu s čl. IV. odst. 6. této Smlouvy.
3. Nájemci se s ohledem na výši svých spoluvlastnických podílů na Zařízení dohodli, že povinnost hradit Nájemné vůči Pronajímateli bude fakticky zajišťovat výlučně Nájemce 1. Tímto způsobem je při stanovení a úhradě Nájemného zohledněna velikost spoluvlastnických podílů smluvních stran na Zařízení.
4. DPH není Pronajímatelem ve smyslu § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, uplatňována.
5. Nájemné bude Nájemce 1 hradit čtvrtletně na základě daňových dokladů vystavených Pronajímatelem. Pronajímatel vystaví daňový doklad k datu uskutečnění zdanitelného plnění, datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává vždy k 31.3., 30.6., 30.9. a 31.12. příslušného kalendářního roku. Smluvní strany se dohodly, že splatnost daňových dokladů bude 14 dnů ode dne jejich vystavení.

6. Nájemné zahrnuje platby za služby a energie spojené s užíváním Předmětu nájmu, zejména za dodávku vody, plynu, tepla a teplé vody, za odvod odpadních vod, odvoz odpadu, připojení k internetu a zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání. Nájemné nezahrnuje náklady na dodávku elektrické energie, jejichž výše a způsob úhrady budou sjednány v Dohodě o správě.
7. Nájemci souhlasí s tím, že počínaje rokem 2027 bude Nájemné každoročně upravováno podle průměrné roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen vyhlášené Českým statistickým úřadem. Novou výši Nájemného sdělí Pronajímatel Nájemci 1 písemně nejpozději do 31. března příslušného roku. Nájemce 1 se zavazuje uhradit rozdíl mezi původním a novým Nájemným za období od počátku roku na základě faktury Pronajímatele při placení nejbližší splátky Nájemného.
8. Splněním závazku zaplatit faktury se pro účely této Smlouvy rozumí den, kdy byly částky připsány ve prospěch účtu Pronajímatele.
9. Nájemce 2 ručí Pronajímateli za splnění peněžitých závazků Nájemce 1 vyplývajících z této Smlouvy spočívajících v úhradě Nájemného, smluvní pokuty za prodlení s úhradou Nájemného a případné náhrady škody vzniklé v souvislosti s prodlením s úhradou Nájemného. Pronajímatel je oprávněn požadovat splnění těchto závazků po Nájemci 2, pokud je Nájemce 1 nesplní řádně a včas.

Čl. V

Závazky smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemcům řádné užívání Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou.
2. Smluvní strany se dohodly, že pojištění Předmětu nájmu zajistí Pronajímatel. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je pojištěn, a to takovým typem pojištění a na takovou pojistnou částku, aby v případě pojistné události pojišťovna poskytla nejvyšší objektivně možné pojistné plnění. Pronajímatel se zavazuje toto pojištění udržovat po celou dobu trvání této Smlouvy. Pojištění Zařízení se řídí Dohodou o správě.
3. Smluvní strany se dohodly, že náklady na opravu a údržbu Předmětu nájmu hradí Pronajímatel. Náklady na opravu a údržbu Zařízení a s ním související infrastruktury se řídí Dohodou o správě.
4. Nájemci se zavazují užívat Předmět nájmu výlučně pro účel sjednaný v této Smlouvě a berou na vědomí, že jejich užívání musí být v souladu s podmínkami stanovenými Dohodou o správě, zejména s pravidly provozu Zařízení.
5. Nájemci nejsou oprávněni zřídit užívací právo třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele.
6. Nájemci nejsou oprávněni provádět jakékoli úpravy Předmětu nájmu.

Čl. VI

Smluvní pokuty

1. V případě, že Nájemci poruší svoje povinnosti dle čl. V. této Smlouvy, zavazuje se každý z Nájemců uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé porušení výše uvedených povinností.

2. V případě prodlení s úhradou faktur dle čl. IV. této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení, maximálně však do výše 2 000 000,- Kč.
3. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

Čl. VII

Skončení nájmu

1. Nájemní smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí z důvodů stanovených zákonem či touto Smlouvou.
2. Kterákoli smluvní strana je oprávněna Smlouvu vypovědět v případě, že dojde k ukončení Dohody o správě.
3. Pronajímatel je dále oprávněn Smlouvu vypovědět v případě, že:
 - a) Nájemce 1 je v prodlení se zaplacením Nájemného nebo jiné platby ujednané Smlouvou a dlužnou částku neuhradí ani do třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele; a/nebo
 - b) kterýkoli z Nájemců přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; a/nebo
 - c) kterýkoli z Nájemců užívá Předmět nájmu k jinému než ke sjednanému účelu a ani do třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele nezjedná nápravu.
4. Výpovědní doba činí 6 (šest) měsíců a začne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Čl. VIII

Závěrečné ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všech smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o registru smluv**“). Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu uveřejní Pronajímatel.
2. Tato Smlouva může být měněna pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných všemi smluvními stranami.
3. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každé smluvní straně náleží dvě vyhotovení.
4. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou:

Příloha č. 1 – Vymezení předmětu nájmu.

V Praze dne _____

doc. RNDr. Mirko Rokyta, CSc.,
děkan MFF UK

Pronajímatel

V Praze dne _____

RNDr. Michael Prouza, Ph.D.
ředitel FZÚ
Nájemce 1

V Praze dne _____

prof. RNDr. Jan Konvalinka, CSc.
ředitel ÚOCHB
Nájemce 2