

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2
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“*), uzavírají následující smluvní
strany:

Institut klinické a experimentální medicíny

státní příspěvková organizace, zřizovací listina č.j. 17268-II/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: MUDr. Alešem Hermanem, Ph.D., ředitelem

bankovní spojení: 42334041/0710

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Ing. Ivan Křížek

podnikající fyzická osoba

se sídlem: Lečkova 1515/1, 149 00, Praha - Chodov

IČ: 13122622 DIČ: [REDACTED]

bankovní spojení: 106641-041/0100

(dále jen „**Nájemce**“)

*(pronajímatel a nájemce jsou dále společně označováni jako „smluvní strany“, jednotlivě
pak každý z nich jako „smluvní strana“)*

tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

I.

Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s majetkem státu, je osobou oprávněnou k výkonu vlastnických práv k budově v k.ú. Vestec u Prahy, parc. č. st. 201, zapsané na LV 301 u obce Praha, vedené Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „nemovitost“), a že je oprávněn užívat tuto smlouvu a brát na sebe závazky z této smlouvy vyplývající.
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci část budovy v k.ú. Vestec u Prahy, parc. č. st. 201 (dále také jako „*pronajatý prostor*“, „*pronajatý nebytový prostor*“ či „*předmět nájmu*“) s celkovou výměrou 395,00 m², specifikace pronajatých prostor je uvedena v Příloze č. 2 této smlouvy. V souvislosti s pronájmem bude pronajímatel pro nájemce zajišťovat po celou dobu pronájmu dále uvedené služby.

3. Smluvní strany prohlašují, že na jejich majetek nebyl prohlášen konkurs a taktéž proti nim nebylo zahájeno insolvenční řízení.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostory specifikované v ustanovení čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem jeho dočasného užívání nájemcem, přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání pronajatého prostoru pravidelně nájemné a služby ve výši a způsobem sjednaným v ustanovení čl. V. této smlouvy. Pro pronajímatele bude nájemce vykonávat služby uvedené v Příloze č. 1 – Seznam služeb pro IKEM.
2. Vedle prostoru je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také společné prostory a to v souladu s příslušnými pravidly pronajímatele, se kterými byl nájemce seznámen, což podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje a právními předpisy. Nájemce přitom nesmí rušit v užívání těchto společných částí pronajímatele ani jejich další oprávněné uživatele.

III.

Doba nájmu

1. Nájem prostoru specifikovaný v čl. I odst. 2 je uzavírán na dobu určitou od dne 1. 7. 2018 do 30. 6. 2022, a to v souladu s ust. § 27 odst. 2 zákona o majetku ČR.

IV.

Účel nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že účelem nájmu prostoru je využití pronajatého prostoru v souvislosti se zajištěním služeb nájemce pro pronajímatele.
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 a k nim příslušející další společné prostory bude užívat způsobem obvyklým pro tuto činnost tak, aby tím pronajímateli nevznikla žádná újma a nedocházelo k omezování jakéhokoliv dalšího provozu objektů a dalších aktivit pronajímatele.
4. Při užívání pronajatého prostoru a společných prostor nemovitosti je nájemce povinen dodržovat další provozní pokyny pronajímatele, se kterými byl nájemce seznámen.

V.

Nájemné a služby

1. **Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného v částce 238 774,67 Kč (slovy: dvě stě třicet osm tisíc sedm set sedmdesát čtyři koruny české, šedesát sedm haléřů) měsíčně.**

Nájemné za pronajaté prostory činí

59 693,67 Kč/čtvrtletí

Služby spojené s nájmem:

- a) dodávka el. energie podle skutečné spotřeby
- b) dodávka vody včetně odvodu odpadních vod podle skutečné spotřeby
- c) dodávka plynu podle skutečné spotřeby

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

5. Nájemné je splatné čtvrtletně předem na základě vystavené faktury pronajímatelem vždy nejpozději do 15. dne prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí, za které je nájemné hrazeno. Hradí se bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Za den úhrady se považuje den připsání dlužné částky na účet pronajímatele.
6. Dodávky elektrické energie, vody a plynu budou samostatně řešeny fakturací čtvrtletně podle cen dodavatelů.
7. Smluvní strany sjednávají pro případ prodloužení s placením nájemného a služeb povinnost nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve smluvené výši 0,05% denně z dlužné částky za každý, byť započatý, den prodloužení.
8. Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2019 se stávající nájemné 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 v důsledku míry inflace je nájemné sjednané v této smlouvě. V následujících letech budou smluvní strany při úpravě nájemného postupovat obdobně. Základem pro výpočet výše nájemného bude vždy nájemné platné v předchozím kalendářním roce trvání nájemního poměru.

VI.

Předání prostoru

1. Pronajímatel předá nájemci prostor v den nabytí účinnosti této smlouvy, nesjednají-li si strany pozdější den předání, ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav pronajatého prostoru dobře znám, prostor si před podpisem této 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, počet předávaných klíčů.

VII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn poskytnout pronajaté nebytové prostory do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
2. Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti v 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 nezbytně zapotřebí.
3. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do prostoru, požádá-li jej o to pronajímatel, a to nejméně dva dny předem, za účelem zjištění stavu prostoru. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly prostoru pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu do prostoru žádat a v pouze v tom rozsahu, aby byl nájemce co nejméně obtěžován.
4. Nájemce je povinen užívat prostor jako řádný hospodář 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 1.000,- Kč (výše částky je

bez DPH). Pronajímatel se zavazuje zajišťovat a hradit ostatní údržbu a opravy 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.

5. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět jakékoli změny 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 6. 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 prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození prostoru, 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.). Nájemce tímto potvrzuje, že byl ze strany pronajímatele upozorněn na povinnosti vyplývající ze zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek v platném znění (tzv. protikuřácký zákon) a je si plně vědom, že případné porušení tohoto zákona ze strany nájemce by šlo k jeho tíži.
8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenesे 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 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.
11. Nájemce není oprávněn postoupit jakákoliv práva, povinnosti či pohledávku související s touto smlouvou třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele.

VIII.

Pojištění

Pojištění vnitřního vybavení a věcí ve vlastnictví nájemce prostoru si nájemce zajišťuje sám dle svého uvážení. Pokud nájemce nesjedná pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu, bere na vědomí, že bude hradit škodu vzniklou na majetku pronajímatele.

IX.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím doby uvedené v ustanovení čl. III. této smlouvy. Užívání předmětných prostor je po ukončení nájmu dle této smlouvy vyloučeno.
2. Pronajímatel a nájemce se mohou na skončení nájmu prostoru písemně dohodnout.

3. Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, způsobem a z důvodů stanovených občanským zákoníkem. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemci nájem prostoru v jednoměsíční výpovědní době také z důvodu:
 - porušování povinností nájemce,
 - poškození prostoru či jeho užívání v rozporu s dohodnutým účelem,
 - rušení pořádku v objektu popř. porušuje jakékoliv jiné své povinnosti i přes písemné upozornění ze strany pronajímatele,
 - nájemce provádí na pronajatém prostoru či objektu pronajímatelem nepovolené stavební úpravy,
 - jestliže dojde k ukončení služeb uvedených v Příloze č. 1,
 - jestliže pronajímatel bude předmětný nebytový prostor nezbytně potřebovat pro plnění vlastních úkolů ve smyslu ustanovení § 27 zákona o majetku ČR nebo přestanou být splněny další podmínky ust. § 27 zákona o majetku ČR.
4. Nájemce je taktéž oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodu:
 - stane-li se předmět nájmu nezpůsobilým ke stanovenému účelu nájmu, porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti,
 - jestliže dojde k ukončení služeb uvedených v Příloze č. 1,
 - jestliže pronajímatel bude předmětný nebytový prostor nezbytně potřebovat pro plnění vlastních úkolů ve smyslu ustanovení § 27 zákona o majetku ČR nebo přestanou být splněny další podmínky ust. § 27 zákona o majetku ČR.
5. V případě, že je nájemce v prodlení s placením nájemného a celková dlužná výše těchto plateb přesáhne jednonásobek měsíční výše nájemného, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostor odevzdal.
6. Pronajímatel může od smlouvy okamžitě písemně odstoupit, jestliže bude předmětný nebytový prostor nezbytně potřebovat pro plnění vlastních úkolů ve smyslu ustanovení § 27 zákona o majetku ČR nebo přestanou být splněny další podmínky ust. § 27 zákona o majetku ČR.
7. Nájem prostoru zaniká i z dalších důvodů stanovených v této smlouvě, občanském zákoníku nebo zákona o majetku ČR.

X.

Úkony smluvních stran při ukončení nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli 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 prostoru zpět pronajímateli sepíší 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 stav vráceného vybavení, příslušenství a počet klíčů.

XI.

Další ujednání

1. Smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
2. Dále si smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pronajímateli.

XII.

Závěrečná ustanovení

1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak 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. 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.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
4. Tato smlouva je platná dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinná ke dni 1. 7. 2018. , dále uvedou stav vráceného vybavení, příslušenství a počet klíčů.
5. Strany skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy včetně všech příloh.
6. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy.

Příloha č. 1 – Seznam služeb pro IKEM

Příloha č. 2 – Specifikace pronajatých prostor

V Praze dne 25. 06. 2018

V Praze dne 25. 06. 2018

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
MUDr. Aleš Herman, Ph.D.
ředitel

Příloha č. 1 - Seznam služeb pro IKEM

1	manipulační a skladovací prostor pro rychlé a nečekané stěhovací akce
2	manipulační prostor pro správu uskladněného majetku
3	prostor pro manipulaci a rozebírání určených kusů
4	správa a manipulace s archivním materiálem (doklady a dokumenty)
5	servisní stěhovací zásahy do 30 minut
6	uskladnění manipulační techniky
7	zajištění základní údržby nemovitostí

