**Smlouva o nájmu nebytových prostor**

*uzavřená na základě občanského zákoníku*

**Univerzita Karlova**

se sídlem: Ovocný trh 560/5, Praha 1

# zastoupená: Ing. Miroslava Oliveriusová

**Ing. Miroslava Oliveriusová**

Zastoupená: Ing. Miroslavou Olivierusovou, kvestorkou univerzity

účet číslo: 85236011/0100 Komerční banka, a.s. (PedF UK)

IČ: 00216208

DIČ: CZ 00216208

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Město Brandýs** **nad Labem – Stará Boleslav**

se sídlem: Masarykovo nám. 1,2, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

zastoupený: Ing. Vlastimilem Pickem, starostou města

účet číslo: 27-6584182/0800 Česká spořitelna, a.s., pobočka Brandýs nad Labem

IČ: 00240079

DIČ: CZ00240079

(dále jen „nájemce“)

uzavírají dále uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**Smlouvu o nájmu nebytových prostor**

**1. Preambule**

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že  je vlastníkem budovy čp. 915, součásti parcely st. 951, obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Katastrální území Brandýs nad Labem, vše zapsáno na LV č. 5102, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ

**2. Předmět smlouvy**

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání nebytové prostory včetně jejich vybavení uvedeného v příloze jako inventární seznam učebny č. 112 a učebny č. 1.11:

**V přízemí** (1. nadzemní podlaží, NP) „staré budovy“, na adrese Královická čp. 915, obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, o celkové **výměře 754 m2.**

2.2. Účelem nájmu je využití uvedených prostor k provozování **městského komunitního centra, otevřeného klubu pro mládež, otevřeného klubu pro seniory a přípravné třídy**.

**3. Doba nájmu**

3.1. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou od **01. 01. 2019 do 31. 12. 2020.**

3.2. V uvedenou dobu se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci nebytové prostory specifikované touto smlouvou k účelu plnění předmětu nájmu a umožnit mu vstup do uvedených prostor.

**4. Cena nájmu a služeb**

4.1. Cena nájmu se stanovuje takto:

 Celková plocha pronajatých prostor ……………………………… **754 m2**

 Průměrná cena pronájmu za 1 m2/ročně ……………………………  **990,- Kč**

Celkem nájemné ročně ……………………………………………. 746.460**,-Kč**

 Celkem **nájemné měsíčně** ………….………………………………  **62.205,-Kč**

4.2. **Nájemce** se zavazuje hradit nájemné vždy do 20. dne daného kalendářního měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy na základě faktur vystavených pronajímatelem a doručených nájemci nejpozději 10 dnů před splatností. Smluvní strany sjednávají, že nájemné je řádně uhrazeno v souladu s touto smlouvou dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele. V případě prodlení s úhradou nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% z nájemného za každý den prodlení úhrady nájmu.

4.3. Smluvní strany se dohodly, že na základě písemného oznámení pronajímatele může dojít k valorizaci výše nájemného sjednaného v odstavci 4.1. tohoto článku směrem nahoru podle meziroční míry inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen (CPI) na základě oficiálního údaje vykázaného Českým statistickým úřadem za plynulý rok, a to ve výši 100% meziroční míry inflace za předcházející kalendářní rok za podmínky, že výše meziroční míry inflace bude vyšší než 3%. Valorizace výše nájemného může být poprvé provedena k 1. 1. 2020 na základě písemného oznámení pronajímatele nájemci do 30. dubna příslušného roku. Jestliže pronajímatel toto oznámení do 30. dubna neučiní, nárok na valorizaci nájemného v tomto kalendářním roce pronajímateli nevznikne a o inflaci za tento kalendářní rok již nelze v budoucnu nájemné valorizovat.

4.4. Nájemce se zavazuje, že na základě kalkulace odhadu **spotřeby energií** (viz orientační propočet, uvedený v **příloze** k této smlouvě), bude platit **zálohy** na služby poskytované s nájmem (tj. elektrickou energii, vodné a stočné, vytápění teplem) ve výši **Kč 32.101,-- měsíčně bez DPH** na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy na základě faktur vystavených pronajímatelem a doručených nájemci nejpozději 10 dnů před splatností. Zálohy na služby budou navýšeny o daň z přidané hodnoty dle platné sazby.

4.5. V případě prodlení s úhradou nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

**Roční vyúčtování záloh** podle skutečně spotřebovaných energií provede pronajímatel nejpozději do 20 kalendářních dnů po ukončení ZÚČTOVACÍHO OBDOBÍ A DODANÝCH FAKTUR OD DODAVATELŮ SLUŽEB, v případě ukončení platnosti této nájemní smlouvy dle bodu 3.1 provede vyúčtování pronajímatel do 20 dnů od ukončení nájemního vztahu.

Případně vzniklý **nedoplatek** se nájemce zavazuje uhradit na uvedený účet pronajímatele nejpozději do 20 kalendářních dnů po prokazatelném předložení ročního vyúčtování spotřebovaných energií.

Stejně tak se pronajímatel zavazuje vrátit na uvedený účet nájemce případně vzniklý **přeplatek** nejpozději do 20 kalendářních dnů po předloženém vyúčtování spotřebovaných energií.

4.6. **Elektrická energie** je v pronajatých prostorech měřena **podružným elektroměrem** a bude účtována na základě naměřeného spotřebovaného množství energie dle aktuální ceny dodavatele.

4.7. **Vodné a stočné** je v pronajatých prostorech měřeno **podružným vodoměrem** a jeho množství bude vypočteno na základě skutečně odebraného množstvím a dle aktuální ceny od dodavatele.

4.8. **Vytápění** pronajatých prostor teplem je prováděno z centrální kotelny objektu. Cena za vytápění je stanovena ve výši **1,90 Kč m2/den.**

4.9. **Úklid a odvoz odpadu** dle této smlouvy pronajatých prostor si na své náklady zajišťuje nájemce.

**5. Práva a povinnosti stran**

5.1. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu.

5.2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich stavebním určením, k účelu uvedenému ve smlouvě.

5.3. **Změny** v nebytových prostorech včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Souhlasu pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení.

5.4. Nájemce může přenechat pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do **podnájmu třetí osobě** jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5.5. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních nájemců v jejich užívacích a nájemních právech v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.

5.6. Nájemce podle této smlouvy přebírá pronajaté prostory ve stavu se změnami provedenými se souhlasem pronajímatele podle smlouvy uzavřené smluvními stranami dne 24. 11. 2015. Po **skončení nájmu** je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a to nejpozději 5 dní po skončení nájmu. Pronajaté prostory je nájemce povinen předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal k užívání podle nájemní smlouvy ze dne 24. 11. 2015 s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, s výjimkou změn, o kterých pronajímatel na písemnou výzvu nájemce učiněnou před ukončením nájmu písemně prohlásí, že nepožaduje jejich odstranění., V tomto případě nájemce nemá nárok na úhradu nákladů vynaložených na změnu, ani na úhradu zhodnocení.

 V případě, že nájemce nevyzve pronajímatele nebo pronajímatel nebude na výzvu reagovat do 10 dnů od jejího obdržení, je nájemce povinen odevzdat prostory ve stavu, v jakém je převzal podle smlouvy ze dne 24. 11. 2015.

5.7. Nájemce je povinen dodržovat při předmětu nájmu příslušné předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisy při zajištění bezpečnosti technických zařízení, požární, hygienické a další obecně závazné právní předpisy.

5.8. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky nebytových prostor pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.

5.9. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.

**6. Skončení nájmu**

6.1. Před uplynutím sjednané doby může pronajímatel písemně vypovědět nájem z těchto důvodů:

a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,

b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejíž poskytování je spojeno s nájmem,

c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,

d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby, nebo o změnách stavby, jež brání v užívání nebytového prostoru,

e) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.

6.2. Před uplynutím sjednané doby může nájemce písemně vypovědět nájem z těchto důvodů:

a) nebytový prostor se bez zavinění nájemce stane nezpůsobilý ke smluvenému užívání,

b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti udržovat nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, umožnit nájemci plný nerušený výkon práv spojených s nájmem.

6.3. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvého dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

**7. Závěrečná ustanovení**

7.1. Tuto smlouvu je možno měnit dohodou stran formou písemných dodatků.

7.2. Smlouva je vyhotovena ve 3 **stejnopisech**, kdy pronajímatel obdrží dva výtisky a nájemce jedno vyhotovení.

7.3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců smluvních stran a vložením do registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. Smluvní strany svým podpisem vyjadřují svoji pravou vůli s jejím obsahem.

 Zveřejnění smlouvy v Registru smluv dle zákonných náležitostí zajistí pronajímatel.

7.4. Nedílnou součástí jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 půdorysy stavebních plánů budovy 1. NP

Příloha č. 2 orientační propočet nákladů na spotřebované energie

Příloha č. 3 inventární seznam učebny č. 112 a učebny č. 1.11

V Praze dne ……………..2018 V Brandýse nad Labem dne ……………..2018

 Ing. Miroslava Oliveriusová Ing. Vlastimil Picek

kvestorka Univerzity Karlovy starosta

 Města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav