Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

# Univerzita Karlova

# Ovocný trh 560/5, 110 00 Praha 1 – Staré Město

IČO: 00216208

zastoupena xxx xxxxxxx xxxxxxx, pověřeným výkonem agendy kvestora

týká se součásti:

**Ústav jazykové a odborné přípravy**

Vratislavova 29/10

128 00 Praha 2 – Vyšehrad

zastoupen xxxx xxxxxx xxxxxxxx, ředitelem

bankovní spojení: č. účtu: xxxxxxxxxxx, Komerční banka a.s., Praha 1

(dále jen „***pronajímatel***“)

a

**Kolbaba, s.r.o.**

Sídlo: Palackého 240/20, 290 01 Poděbrady III

zastoupena p. xxxxxxx xxxxx, jednatelem

IČO: 05784051, DIČ: CZ05784051

bankovní spojení Raiffeisenbank a.s., č. účtu: xxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „***nájemce***“)

uzavírají smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „***smlouva***“).

**I.**

## Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel, jenž je na základě rozhodnutí MŠMT ČR č.j. 34935/98-14, ze dne 29. 1. 1999, vlastníkem objektu Předzámčí zámku Poděbrady, nám. Krále Jiřího 1/I (dále jen „objekt“) přenechává nájemci k užívání pro účely výkonu jeho podnikatelské činnosti v oblasti hostinských a ubytovacích služeb prostory specifikované v Příloze č. 1 o celkové výměře **606,79 m²** podlahové plochy, nacházející se v prvním a druhém nadzemním podlaží tohoto objektu, které byly kolaudovány jako nebytové prostory určené k přechodnému ubytování. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli řádně a včas nájemné a další související platby stanovené v čl. II této Smlouvy.
2. Součástí pronájmu je i pronájem veškerého vybavení pronajímaných prostor, včetně instalovaného nábytku (dále jen „inventář“). Soupis inventáře je obsažen v protokolu o jeho předání nájemci a tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory zařízené jako hostinské pokoje, včetně jejich inventáře k poskytování ubytovacích služeb a služeb s těmito službami souvisejícími v rozsahu provozu své podnikatelské činnosti.
4. Pronajímatel podle volné kapacity parkovacích ploch v objektu umožní ubytovaným zákazníkům parkování jejich osobních automobilů na 2. nádvoří zámku.

**II.**

## Výše a splatnost nájemného

## a úhrady za služby s nájmem spojené

1. Nájemné z nebytových prostor specifikovaných v čl. I. odst. 1. je stanoveno dohodou v celkové výši 1.049.100,00 Kč (slovy: *Jedenmilion-čtyřicetdevěttisíc-jednosto-korun českých*) ročně + platná sazba DPH, tedy **87.425,00 Kč** (*slovy: Osmdesátsedmtisíc-čtyřista-dvacetpět-korun českých*) **měsíčně + platné sazby DPH,** výpočet nájemného uveden v Příloze č. 2 této smlouvy**.**
2. Pronajímatel poskytne nájemci slevu z nájemného sjednaného dle čl. II, bod 1 této smlouvy po dobu prvních tří měsíců trvání nájmu, tj. od 01.02. 2020 do 30.04. 2020 ve výši 87.424,00 Kč (slovy: *Osmdesátsedmtisíc-čtyřista-dvacetčtyři-koruny české*), a to však pouze za předpokladu splnění podmínek v bodu 1 čl. IV této Smlouvy. Sleva z nájmu je poskytnuta z důvodu nemožnosti používat plnohodnotně pronajaté prostory po dobu provádění oprav pronajímaných prostor nájemcem.
3. Nájemné za pronajatý inventář v nebytových prostorech specifikovaných v čl. I. odst. 1. je stanoveno dohodou v celkové výši 162.900,00 Kč (slovy: *Jednostošedesátdvatisíce-devětset-korun českých*) ročně + platná sazba DPH, tedy **13.575,00** **Kč** *(slovy: Třinácttisíc-pětset-sedmdesát-pět-korun českých)* **měsíčně + platné sazby DPH,** výpočet nájemného uveden v Příloze č. 2 této smlouvy**.**
4. Pronajímatel poskytne nájemci slevu z pronajatého inventáře dle čl. II., bod 3 této smlouvy po dobu prvních tří měsíců trvání nájmu, tj. od 01.02. 2020 do 30.04. 2020, ve výši 13.574,00 Kč (slovy: *Třinácttisíc-pětset-sedmdesát-čtyři-koruny české*), a to však pouze za předpokladu splnění podmínek v bodu 1 čl. IV této Smlouvy. Sleva z nájmu je poskytnuta z důvodu nemožnosti používat plnohodnotně pronajaté prostory po dobu provádění oprav pronajímaných prostor nájemcem.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude pronajímateli platit paušální úhradu za služby, které zahrnují vodné a stočné za všechny pronajaté prostory, mimo prostor wellness, která činí 50.400,- Kč ročně (*slovy: Padesáttisíc-čtyřista-korun českých*) + platná sazba DPH, tedy **4.200,- Kč měsíčně** *(Slovy: Čtyřitisíce-dvěsta-korun českých)* **+ platná sazba DPH**.
6. Úhrada za plyn-topení, elektřinu pro veškeré pronajaté prostory a vodné a stočné pro prostory wellness bude fakturována dle skutečné spotřeby měsíčně zpětně. Faktura je splatná ve lhůtě 14 dnů ode dne jejího vystavení.
7. Do výše uvedené paušální úhrady za služby nejsou zahrnuty náklady na úklid pronajatých prostor, včetně spotřeby úklidových prostředků, poplatky za telefony a telefonní hovory, rozhlas, TV, lázeňskou daň, odvoz odpadků a pojištění pronajatých prostor, včetně inventáře, které hradí nájemce v příslušné výši přímo dodavatelům těchto služeb.
8. Celkové roční nájemné včetně platby za pronájem inventáře a platby za poskytované služby činí **1.212.000,00** **Kč** (*slovy: Jedenmilion-dvěsta-dvanácttisíc-korun českých*) + platná sazba DPH, tedy **101.000,00 Kč** (slovy: *Jednosto-jedentisíc-korun českých*) **měsíčně + platná sazba DPH.** Celkové roční nájemné dle předchozí věty nezahrnuje fakturaci skutečné spotřeby komodit, dle odst. 4 tohoto článku Smlouvy.
9. Smluvní strany se dohodly, že na základě písemného oznámení pronajímatele může dojít k valorizaci výše nájemného z nebytových prostor sjednaného dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy, směrem nahoru podle meziroční míry inflace na základě oficiálního údaje vykázaného ČSÚ, a to ve výši 100 % meziroční míry inflace za předcházející kalendářní rok, maximálně však ve výši 3 %, a to i v případě, že výše meziroční míry inflace bude vyšší než 3 %. Valorizace výše nájemného může být poprvé provedena k 1. březnu 2021, a to podle meziroční míry inflace na základě oficiálního údaje vykázaného ČSÚ za rok 2020. Nájemné může být poté upravováno v závislosti na výši inflace každý rok, a to podle klíče uvedeného shora.
10. Nájemné za pronájem specifikované v čl. II odst. 1, 2 a 3 jsou splatná vždy nejpozději do 15. (*patnáctého*) dne měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájemné platí, a to na základě vystavených daňových dokladů. Nájemce uhradí daňový doklad bankovním převodem v české měně na účet pronajímatele uvedený na příslušném daňovém dokladu.
11. Pokud nájemné včetně úhrady za služby nebude placeno řádně a včas je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky. Toto ustanovení nemá vliv na možnost pronajímatele požadovat po nájemci náhradu vzniklé škody; ustanovení § 2050 občanského zákoníku se neaplikuje.

III.

Doba trvání nájmu a ukončení nájmu

1. Nájem nebytových prostor specifikovaných v čl. I. této smlouvy se sjednává na dobu určitou od 01.02. 2020 do 31.01.2030 s možností prodloužení nájemního vztahu na další období v případě předchozí dohody smluvních stran.
2. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory tak, aby nedocházelo k újmě na dobré pověsti nebo dobrém jménu Univerzity Karlovy. Porušení této povinnosti je výpovědním důvodem pronajímatele. Výpovědní doba činí v tomto případě jeden měsíc.
3. V případě prodlení nájemce s platbou nájemného nebo úhrady za služby, které je nájemce povinen platit dle čl. II, o více než jeden měsíc, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou čtrnáct dnů.
4. Další výpovědní důvody ze strany pronajímatele jsou:
5. nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
6. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
7. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
8. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
9. nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele;
10. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli.

Výpovědní doba činí ve výše uvedených případech jeden měsíc.

1. Nájemce může smlouvu vypovědět, jestliže:
   1. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
   2. nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
   3. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci vyplývající z čl. I. odst. 4. nebo jiné povinnosti vyplývající z této smlouvy a ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Výpovědní doba se ve všech výše uvedených případech počítá ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď se považuje za doručenou i tehdy, byla-li poštou vrácena pronajímateli jako nedoručitelná a nájemce svým jednáním nebo opomenutím její doručení zmařil.

IV.

Další ujednání

1. Nájemce se zavazuje, že v období od 01.02. 2020 od 30.04. 2020 provede opravy pronajatých prostor v rozsahu specifikovaném v Příloze č. 4 této smlouvy. Před zahájením bude odsouhlasen postup prací a kvalita použitého materiálu pronajímatelem, a to vždy v písemné podobě po jednotlivých etapách prováděných rekonstrukcí. Bez souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn tyto práce zahájit. Pronajímatel si vyhrazuje možnost určit vlastní technický dozor k těmto pracím. V případě výhrad technického dozoru pronajímatele k postupu prováděných prací je nájemce povinen prováděné práce přerušit do vydání souhlasného stanoviska pronajímatele s dalším postupem.
2. V případě nedokončení všech prací ze strany nájemce dle přílohy č. 4 a předčasného ukončení smlouvy ze strany nájemce má pronajímatel nárok na úhradu všech nákladů spojených s dokončením oprav do plně funkčního stavu objektu. Případné změny oproti rozsahu schváleném v Příloze č. 4 této smlouvy a eventuální upřesnění postupu při rekonstrukci musí být schváleny pronajímatelem. Nájemce je zároveň povinen zajistit pro provádění stavebních prací příslušná povolení a další potřebné činnosti, včetně činnosti koordinátora BOZP a PO.
3. V případě nedodržení termínu rekonstrukce nebo porušení jiných podmínek rekonstrukce (např. rozsah a kvalita prací dle Přílohy č. 4, nezajištění koordinátora BOZP a PO, porušování obecně závazných předpisů), může být pronajímatelem dodatečně vyměřeno nájemné v plné výši (tzn. dle bodu 1 čl. II této Smlouvy) i za první tři měsíce trvání nájmu, eventuálně může pronajímatel od Smlouvy s okamžitou platností a účinností odstoupit.
4. V případě předčasného nebo řádného ukončení této smlouvy nenáleží nájemci žádná náhrada za provedené rekonstrukce dle přílohy č. 4. Prostory pronajaté dle odst. I., bod 1. musí být po skončení nájmu vráceny pronajímateli ve stavu, v jakém je nájemce převzal nebo ve stavu po dokončení oprav dle odst. 1, případně musí být nájemcem poskytnuta adekvátní finanční náhrada pro uvedení prostor do stavu, v jakém je nájemce převzal.
5. Nájemce se zavazuje, že při provozu své ubytovací činnosti v pronajatých prostorách bude přednostně uspokojovat požadavky pronajímatele na zajištění ubytovacích služeb pro potřeby akcí pořádaných Univerzitou Karlovou nebo její součásti.
6. Jakékoli úpravy v pronajatých prostorách je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím projednání s pronajímatelem a s jeho výslovným písemným souhlasem.
7. Nájemce je povinen zajistit v pronajatých prostorách při jejich provozování dodržování zásad bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisů o bezpečnosti provozu technických zařízení a požárních předpisů všemi jeho zaměstnanci a klienty. Vznik havarijních stavů a poruch na zařízení objektu je povinen bezodkladně oznámit správci objektu a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikne.
8. Nájemce bere na vědomí, že odpovídá za veškeré škody způsobené provozováním jeho činnosti v pronajatých prostorách i na zařízení objektu mimo tyto prostory. Nájemce je povinen sjednat pojištění svého majetku vneseného do pronajatých prostor anebo v nich instalovaného, jakož i pojištění odpovědnosti za škody způsobené jinému a škodu na majetku pronajímatele způsobenou jeho provozem. Kopii pojistné smlouvy předá nájemce pronajímateli do 30 dnů ode dne zahájení nájmu. Nájemce se zavazuje, že bude neprodleně informovat pronajímatele o veškerých změnách ve sjednaném pojištění. V případě vzniku škod je nájemce povinen tyto neprodleně hlásit pronajímateli.
9. Nájemce je povinen umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele na jeho požádání přístup do pronajatých prostor za přítomnosti nájemce. K zpřístupnění těchto prostor v případě nezbytného zásahu k odvrácení hrozící škody je náhradní klíč od pronajatých prostor uložen v zapečetěné obálce ve vrátnici objektu.
10. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu ani je jinak poskytnout do užívání mimo rámec své podnikatelské činnosti, která je účelem nájmu.
11. Nájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit nebytové prostory, včetně veškerého pronajatého inventáře dle Přílohy č. 1 a Přílohy č. 3 této smlouvy protokolárně pronajímateli ve stavu, v jakém tyto převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během nájmu.
12. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran, které vyplývají z nájemního vztahu podle této smlouvy a nejsou v ní upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva včetně dodatků podléhá podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, uveřejnění v registru smluv nebo ji lze poskytnout v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí pronajímatel neprodleně po podpisu smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně a jednostranně nevýhodných podmínek. Toto stvrzují svým podpisem.
4. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po dvou výtiscích. Může být měněna pouze písemnými dodatky, které se po podpisu oběma smluvními stranami stávají její nedílnou součástí.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu zástupci obou smluvních stran.
6. Tato smlouva má 4 (čtyři) přílohy, které tvoří její nedílnou součást:
   1. Příloha č. 1 – Výměra pronajímaných prostor
   2. Příloha č. 2 – Kalkulace nájemného za prostory a inventář
   3. Příloha č. 3 – Inventární soupis pronajatého majetku
   4. Příloha č. 4 – Rozsah prací

V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

za pronajímatele nájemce

xxx xxxxx xxxxx, xxxxx xxxx, jednatel

pověřený výkonem agendy kvestora Kolbaba, s.r.o.

**Příloha č. 1 Výměra pronajímaných prostor**

a) Apartmán 1 o výměře 87,60 m², sestávající z:

* + - pokoje (25,00 m²)
    - pokoje-ložnice (18,90 m²)
    - kuchyně (15,00 m²)
    - chodby (15,00 m²)
    - lázně (5,70 m²)
    - WC (1,90 m²)
    - vstupu-zádveří (4,90 m²)
    - šatny (1,20 m²)

b) Apartmán 2 o výměře 41,20 m², sestávající z:

* + - pokoje (16,90 m²)
    - ložnice (17,00 m²)
    - koupelny (3,40 m²)
    - předsíně (3,90 m²)

c) Pokoj 1 o výměře 22,50 m², z toho:

* + - vlastní pokoj (14,00 m²)
    - předsíň (4,25 m²)
    - WC a sprcha (4,25 m²)

d) Pokoj 2 o výměře 21,85 m², z toho:

* + - vlastní pokoj (13,25 m²)
    - předsíň (3,00 m²)
    - WC a sprcha (5,60 m²)

e) Pokoj 3 o výměře 28,60 m², z toho:

- vlastní pokoj (20,60 m²)

* + - předsíň (3,90 m²)
    - WC a sprcha (4,10 m²)

f) Pokoj 4 o výměře 18,34 m², z toho:

- vlastní pokoj (12,60 m²)

* + - předsíň (2,24 m²)
    - WC sprcha (3,50 m²)

g) Pokoj 5 o výměře 40 m2, z toho:

* + - vlastní pokoj (33,05 m2)
    - předsíň (1,6 m2)
    - WC a sprcha (5,35 m2)

h) Pokoj 6 o výměře 36,2 m2, z toho:

* + - vlastní pokoj (31 m2)
    - předsíň (1,7 m2)
    - WC a sprcha (3,5m2)

i) Pokoj 7 o výměře 26,7 m2, z toho:

* + - vlastní pokoj (21,35 m2)
    - předsíň (1,2 m2)
    - WC a sprcha (4,15 m2),

j) Pokoj 8 o výměře 23,2 m2, z toho:

- vlastní pokoj (13,4 m2)

- předsíň (6 m2)

- WC a sprcha (3,8 m2)

k) Pokoj 9 o výměře 23,3 m2 z toho:

- vlastní pokoj (14,5 m2)

- předsíň (5,3 m2)

- WC a sprcha (3,5 m2)

l) Wellness o výměře 67,8 m2 z toho

- vlastní wellness (47,5 m2)

- tech. místnost (6,3 m2)

- místnost 1 ve věži (6,6 m2)

- místnost 2 ve věži (7,4 m2)

m) chodby o výměře celkem 106,15 m2  + 19 m2 = 125,15 m2

n) hala o výměře 21 m2

o) schodiště mezi I. a II. NP o výměře 6,5 m2

p) WC pro personál 6,4 m2

q) místnost pro personál 10,45 m2

**Příloha č. 2 Kalkulace nájemného za prostory a inventář**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Výměra prostor v m2** | **Cena za m2 /Kč/rok** | **Cena celkem v Kč/rok** | **Cena celkem v Kč/měsíc** |
| 606,79 | 1.728,935 | 1.049.100,00 | 87.425,00 |
| **Hodnota inventáře v Kč** | **sazba za pronájem** | x | x |
| 3.258.485,03 | 5 % | 162.900,00 | 13.575,00 |
| **Nájemné prostor + inventář** | x | **1.212.000,00** | **101.000,00** |

zdroj: vlastní výpočet

**Příloha č. 4 Specifikace oprav pronajatých prostor**

1. rekonstrukce koupelen ve staré části penzionu
2. vybudování jednoho centrálního ohřívače vody (bojleru) náhradou za samostatné ohřívače v pokojích
3. instalace klimatizace
4. výměna osvětlení v pokojích a na chodbách
5. dílčí výměna podlahových krytin (zejména chodby a snídaňová místnost)
6. dílčí úprava elektroinstalací podle nových dispozic nábytku
7. výměna plastových zástěn v pokojích za skleněné
8. výměna radiátorů
9. kompletní výmalba
10. oprava schodiště
11. dílčí repase oken
12. změna dispozice wellness a pokoje ve věžičce
13. rozdělení apartmánu č. 2 na dvě části se saunou a vířivkou
14. rozdělení apartmánu č. 1 na dva samostatné pokoje
15. vybudování recepce
16. repase venkovních dveří
17. dílčí rekonstrukce fasády