

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená dle z. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění

Mezi následujícími smluvními stranami:

Tureček Jiří, [REDACTED]

ICO: 729 57 662

Registrace: Obecní živnostenský úřad Pardubice

Exner Lukáš, [REDACTED]

ICO: 608 77 812

Registrace: Obecní živnostenský úřad Pardubice

dále jen „**Nájemce**“ na straně jedné

a

Název: **Univerzita Pardubice**
Sídlo: Studentská 95, 532 10 Pardubice
Zastoupena: Ing. Milanem Bukačem, kvestorem
IČ / DIČ: 00216275 / CZ00216275
Kontaktní osoba: [REDACTED] ředitel, Správa kolejí a menzy, Univerzita
Pardubice
Bankovní spojení: KB Praha, č.u. [REDACTED]

dále jen „**Pronajímatel**“ na straně druhé

dále společně jako „**Smluvní strany**“

Vzhledem k tomu, že:

- a) Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti – vysokoškolského klubu vybudovaného v budově bývalého výměníku zapsané v katastru nemovitostí u KU Pardubice na stavební parcele č. 5256 na listu vlastnictví č. 13034. (dále jen „Objekt“).
- b) Smluvní strany si přejí uzavřít nájemní smlouvu na pronájem nebytových prostor v Objektu (dále jen „**Smlouva**“).

Smluvní strany se dohodly následovně:

I. PŘEDMĚT NÁJMU

nacházející se v Objektu, a to: soubor nebytových prostor nacházející se v 1. nadzemním podlaží Objektu (dále jen „**Předmět nájmu**“). Přesná specifikace (plánek) Předmětu nájmu je obsahem přílohy č.1 této Smlouvy.

1. Pronajímatel touto smlouvou dává nájemcům do nájmu nebytové prostory vysokoškolského klubu v areálu Správy kolejí a menzy, Studentská 202, 530 09 Pardubice o výměře 227 m² (prostory vlastního klubu), 27m² (šatny zaměstnanců) a 64m² (venkovní zahrádka).
2. Účelem nájmu je využívání Předmětu nájmu za účelem komerčního provozu restauračních služeb včetně kulturních programů provozovaných jako vysokoškolský klub (dále jen Klub).

3. Nájemce prohlašuje, že je mu znám aktuální fyzický stav Předmětu nájmu a nemá proti němu námitek a že Předmět nájmu lze řádně využívat ke smlouvenému účelu nájmu.
4. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude Smluvními stranami vyhotoven předávací protokol, který bude obsahovat přesný popis stavu Předmětu nájmu v době jeho převzetí a bude podepsán oběma Smluvními stranami. Předávací protokol bude připojen ke Smlouvě jako její příloha.

II. NÁJEMNÉ

1. Nájemce je povinen platit nájemné. Nájemné za užívání Předmětu nájmu je stanoveno dohodou Smluvních stran ve výši ████████ Kč měsíčně. Detailní výpočet nájemného je obsahem přílohy č. 2. Ceny jsou uvedeny bez DPH. Podle paragrafu 56/5 zákona o dani z přidané hodnoty bude nájemné zdaněno daní z přidané hodnoty.
2. Nájemné je splatné měsíčně na základě faktur vystavených Pronajímatelem. Dnem zdanitelného plnění je poslední den příslušného měsíce. Splatnost faktury je 14 dní od data vystavení faktury. Úhradu faktury provádí Nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu Pronajímatele.
3. Smluvní nájemné je Pronajímatel oprávněn upravit v závislosti na míře inflace. Pro stanovení míry inflace jsou rozhodné údaje poskytované Českým statistickým úřadem o indexu růstu úhrnných spotřebitelských cen zboží a služeb v České republice. Výše nájemného bude upravována k 1. 1. příslušného kalendářního roku, a to až o částku odpovídající míře inflace za období předchozích dvanácti kalendářních měsíců. Úprava výše nájemného bude provedena zpětně poté, co příslušný orgán oznámí míru inflace. Nedoplatek vzniklý za dobu od 1. 1. příslušného roku do okamžiku zveřejnění míry inflace resp. do okamžiku úpravy nájemného ze strany Pronajímatele bude splatný spolu s nejbližší splatným nájemným.
4. V případě prodlení s placením nájemného je Nájemce povinen uhradit úrok z prodlení v souladu s ustanoveními nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, v platném znění.

III. MÉDIA A SLUŽBY

1. Nájemce je povinen hradit náklady na spotřebu médií a náklady na služby poskytované Pronajímatelem v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.
2. Specifikace médií a služeb
Nájemci jsou do Předmětu nájmu dodávána tato média:
 - a. elektrická energie měsíční úhrada dle odečtu skutečné spotřeby
 - b. voda (vodné, stočné) měsíční úhrada dle odečtu skutečné spotřeby
 - c. teplo měsíční úhrada dle skutečné spotřeby

Nájemci jsou v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu poskytovány tyto služby:
odvoz odpadu smluvní měsíční částka 400,- Kč bez DPH

3. Platby za média a služby jsou splatné měsíčně na základě faktur vystavených Pronajímatelem. Dnem zdanitelného plnění je poslední den příslušného měsíce. Splatnost faktury je 14 dní od data vystavení faktury. Úhrada faktury provádí Nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu Pronajímatele.
4. Vyúčtování ceny medií provede Pronajímatel vždy bez zbytečného odkladu poté, co obdrží vyúčtování ceny medií od jejich jednotlivých dodavatelů.
5. Změní-li se náklady na dodávku medií a služeb ze strany jejich dodavatelů, je Pronajímatel oprávněn po předchozím písemném upozornění Nájemce upravit výši plateb dle článku III. bod 3. Smlouvy.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce je povinen spolupracovat s vedením SKM a Studentskou radou Univerzity Pardubice při řešení provozních pravidel a při řešení případných stížností na provoz klubu.
2. Nájemce je povinen v přednáškovém období akademického roku Univerzity Pardubice zajistit minimálně jednu hudební produkci v týdnu v pracovním dnech.
3. Nájemce je povinen zajistit přednostní vstup na hudební produkce studentům Univerzity Pardubice po předložení studentského průkazu .
4. Nájemce je vzhledem k dislokaci klubu v těsné blízkosti obytných domů sídliště Cihelna povinen v případě pořádání hudebních akcí přijmout potřebná opatření, aby hluk neobtěžovali obyvatelé obytných domů v blízkosti klubu.
5. Nájemce je povinen zabezpečovat úklid a udržovat pořádek před vstupem do klubu a okolí do vzdálenosti 30m.
6. Nájemce je povinen při výkonu práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy postupovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy a svým jednáním předcházet sporům a škodám. Nájemce je povinen dodržovat zejména bezpečnostní, protipožární a hygienické právní předpisy. Nájemce je povinen řídit se vnitřním řádem a pokyny Pronajímatele a jeho odborných pracovníků (správce objektu, bezpečnostní, revizní a požární technici apod.).
7. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu na své náklady přiměřeně označit nápisy či emblémy. Nájemce je povinen předložit návrh takového označení Pronajímateli ke schválení. Pokud se Pronajímatel nevyjádří do 5 pracovních dnů, platí, že s návrhem souhlasí. Po skončení nájmu je Nájemce povinen veškerá označení odstranit, a to na své náklady a nejpozději v poslední den trvání nájmu.
8. Nájemce je povinen kdykoli za trvání nájemního vztahu umožnit pověřeným osobám Pronajímatele vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly plnění povinností Nájemce stanovených Smlouvou nebo při prokázání jiného oprávněného zájmu Pronajímatele.
9. Vyžádá-li si to provozní potřeba, jiný naléhavý zájem nebo mimořádné události je Nájemce povinen strpět na dobu nezbytně nutnou omezení nebo přerušování užívání Předmětu nájmu. Pronajímatel oznámí Nájemci omezení nebo přerušování užívání Předmětu nájmu minimálně 3 dny předem, s výjimkou havárií a katastrof, kdy není třeba dodržet 3 denní lhůtu. Nepřekročí-li souvislá doba přerušování nebo omezení délku tří pracovních dnů, není nárok Pronajímatele na zaplacení nájemného dle článku II. bod 1. výše dotčen. V opačném případě bude nájemné proporcionalně sníženo.
10. Nájemce není oprávněn bez Pronajímatelova předchozího písemného souhlasu užívat Předmět nájmu k jinému účelu, než stanoví článek I. bod 2 výše.

V. ÚDRŽBA A OPRAVY

1. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu, a to i bez předchozího souhlasu Pronajímatele.
2. Opravy, stavební úpravy, rekonstrukční nebo adaptační práce přesahující rámec běžné údržby je Nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele bude dohoda o tom, která ze Smluvních stran a v jakém rozsahu bude hradit náklady na tyto práce. Pronajímatel je oprávněn odmítnout udělení souhlasu zejména v případě, kdy by stavební úpravy mohly zasáhnout do nosných konstrukcí budovy nebo jinak ovlivnit statiku budovy.
3. Nájemce je povinen při provádění stavebních úprav dodržet předpisy dané ČSN pro požární bezpečnost staveb (např. rozdělení do jednotlivých požárních úseků, maximální rozměry požárních úseků, dodržení požární odolnosti požárně dělících konstrukcí a požárních uzávěrů, odstupové vzdálenosti, hořlavost použitých stavebních a zařizovacích materiálů). Nájemce je povinen předložit projektovou dokumentaci stavebních úprav včetně řešení požární bezpečnosti stavby ke schválení Pronajímateli před jejím projednáním územně příslušným stavebním úřadem včetně projednání orgánem vykonávajícím státní požární dozor (HZS HMP). Příslušná projektová dokumentace bude vypracována osobami ze zákona oprávněnými k projektové a stavební činnosti.

4. Pronajímatel se zavazuje, že po celou dobu nájmu budou Nájemcem uskutečněné stavební úpravy zachovány.
5. Po skončení nájmu je Nájemce povinen dle pokynů Pronajímatele uvést Předmět nájmu na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

VI. POŽÁRNÍ OCHRANA A BEZPEČNOST PRÁCE

1. Nájemce je povinen počínat si v Předmětu nájmu tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události. V Předmětu nájmu je Nájemce povinen zajišťovat péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných právních předpisů, zejména ustanovení o bezpečnosti a ochraně při práci zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění, a ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, a jejich prováděcí předpisy. Nájemce je povinen pronajmuté prostory vybavit vhodnými druhy a potřebným množstvím ručními hasícími přístroji. Při požáru je Nájemce povinen řídit se poplachovými směrnicemi objektu popř. pokyny požární hlídky Pronajímatele. Dále je Nájemce povinen řádně a pravidelně seznamovat své zaměstnance a osoby, které se s jeho vědomím pohybují v pronajmutých prostorách, s požární ochranou a zásadami bezpečné práce v rozsahu daném právními předpisy.
2. Nájemce prohlašuje, že byl řádně poučen a seznámen s:
 - a) požárně nebezpečnými místy objektu;
 - b) umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic;
 - c) způsobem vyhlášení požárního poplachu;
 - d) umístěním ohlašovny požárů v areálu;
 - e) rozmístěním a způsobem použití přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu.
3. Revize a kontroly provádět ve lhůtách stanovených právními a ostatními předpisy následovně:
 - a) Pravidelnou revizi elektro rozvodů (instalací) a hromosvodů zajišťuje Pronajímatel.
 - b) Revize ostatních zařízení (ručních hasicích přístrojů, elektrických spotřebičů, strojů a zařízení, tlakových zařízení aj.), které bude Nájemce provozovat zajišťuje Nájemce.

Obě strany jsou povinné zajišťovat odstranění nedostatků a závad uvedených v protokolech o kontrolách a revizích a vzájemně se o tomto informovat.

4. Smluvní strany určují osoby odpovědné za plnění úkolů na úseku požární ochrany a BOZP, kterými jsou:
 - a) za Pronajímatele je odpovědnou osobou [REDAKCE], vedoucí kolejí
 - b) za Nájemce je odpovědnou osobou p. Lukáš Exner
5. Smluvní strany jsou povinny bezodkladně písemně oznámit druhé straně každou změnu osoby dle bodu VI. 4. výše. Písemné oznámení je závazné a bude připojeno ke Smlouvě. V případě, že některá ze Smluvních stran včas a řádně neoznámí změnu odpovědné osoby, nese v plném rozsahu odpovědnost za nesplnění této povinnosti.

VII. POJIŠTĚNÍ

1. Nájemce bere na vědomí, že jeho majetek umístěný v Předmětu nájmu není pojištěn Pronajímatelem.
2. Nájemce je povinen uzavřít pojištění škod způsobených třetím osobám v souvislosti s činností provozovanou v Předmětu nájmu (zejména škod

způsobených v důsledku požáru či havárie vody) a tuto skutečnost prokázat Pronajímateli nejpozději do 14 dnů od uzavření Smlouvy.

VIII. ODPOVĚDNOST

1. Nájemce je plně odpovědný za poškození, zničení, odcizení a či jakékoli jiné znehodnocení věcí nalézajících se v Předmětu nájmu.
2. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody způsobené na Předmětu nájmu a v případě, že k takovéto škodě dojde, zavazuje se uvést Předmět nájmu do původního stavu, vzniklou škodu Pronajímateli uhradit, a to vše do třiceti dnů od data vzniku škody. Obdobně odpovídá Nájemce i za škodu způsobenou svými pracovníky, případně třetími osobami zdržujícími se v Předmětu nájmu.
3. Tímto ustanovením není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody ve smyslu obecně platných závazných předpisů.

IX. PLATNOST A UKONČENÍ SMLOUVY

1. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a může být vypovězena kteroukoli ze Smluvních stran bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé straně.
2. Nebude-li Nájemce plnit či poruší své povinnosti stanovené Smlouvou, zejména dle článku II. bodu 1., článku III. bodu 1. , článku IV. bodu 1. a bodu 2. výše, a situaci nenapraví ani v dodatečné lhůtě 8 dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele ke splnění povinností, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět ve zkrácené výpovědní lhůtě, která činí 30 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé straně.

X. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Po skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a vyklizený Pronajímateli odevzdat ke dni skončení platnosti Smlouvy, resp. ke dni skončení běhu výpovědní lhůty.
2. V případě, že Nájemce nesplní povinnost ve stanovené době předat Pronajímateli vyklizený Předmět nájmu, je Pronajímatel oprávněn vyklidit veškeré věci Nájemce nacházející se v Předmětu nájmu a vhodně je uskladnit v jiných prostorách na náklady Nájemce. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí. Dále je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý den prodlení s vyklizením Předmětu nájmu a jeho předáním Pronajímateli. Tímto není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody.

XI. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

1. Smluvní strany si doručují písemnosti do sídel svých společností, eventuálně místa podnikání. Písemnosti Pronajímatele určené Nájemci mohou být doručovány do Předmětu nájmu.
2. Pro účely výkladu Smlouvy považují Smluvní strany písemnosti za doručené uplynutím třetího dne po jejich odeslání druhé straně. Smluvní strany jsou povinny oznamovat si změny údajů uvedených v záhlaví Smlouvy bez zbytečného odkladu.

XII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Právní vztahy, které nejsou výslovně upraveny ustanoveními této smlouvy se řídí zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti 1.4. 2010.
3. Touto smlouvou se ruší Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 31.10 2007.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze Smluvních stran obdrží jeden stejnopis Smlouvy. Změny a doplňky Smlouvy lze činit po předchozí dohodě Smluvních stran formou písemných a číslovaných dodatků, které se po podpisu oběma Smluvními stranami stávají nedílnou součástí Smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost smlouvy potvrzují Smluvní strany svým podpisem.
6. Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1: Specifikace Předmětu nájmu (včetně plánu)

V Pardubicích, 1. 4. 2010

V Pardubicích, 1. 4. 2010

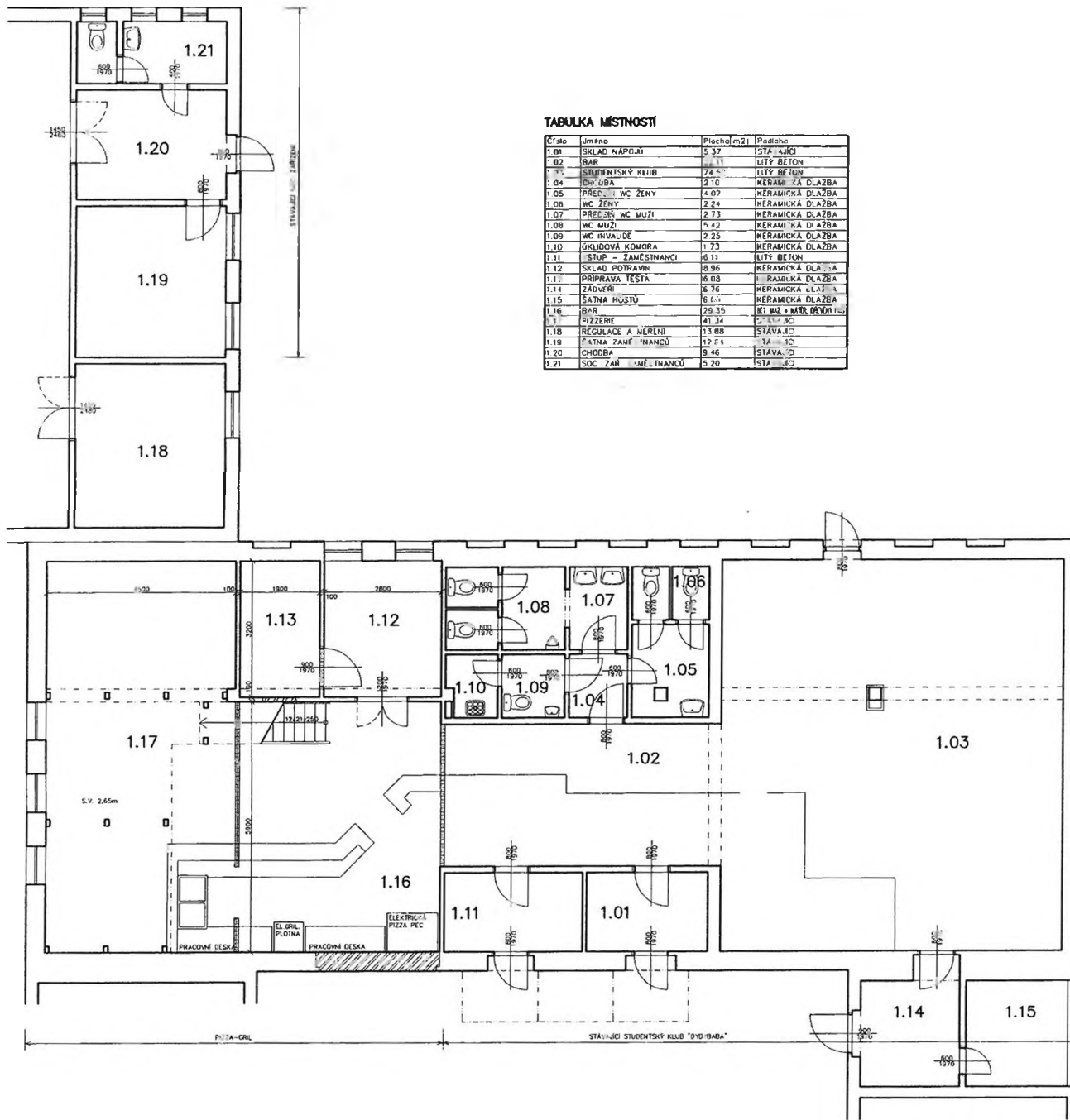
Za pronajímatele

Za nájemce



Ing. Milan Bukač
kvestor Univerzity Pardubice

Jiří Tureček Exner Lukáš



TABULKA MÍSTNOSTÍ

Číslo	Umístění	Plocha[m ²]	Podlaho
1.01	SKLAD NÁPOJÍ	5,37	STĚŽÍ
1.02	BAR	22,11	LITÝ BĚTON
1.03	STUDENTSKÝ KLUB	74,45	LITÝ BĚTON
1.04	CHODBA	2,10	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.05	PŘEDV. WC ŽENY	4,07	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.06	WC ŽENY	2,24	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.07	PŘEDV. WC MUŽI	2,73	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.08	WC MUŽI	5,47	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.09	WC INVALIDE	2,25	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.10	UKLIDOVÁ KOMORA	1,73	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.11	STUP - ZAMĚSTNANCI	6,11	LITÝ BĚTON
1.12	SKLAD POTRAVIN	8,96	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.13	PŘÍPRAVA TESTA	16,00	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.14	ZÁVĚRÍ	6,76	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.15	ŠATNA HŮSTV	6,64	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.16	BAR	29,35	STĚŽÍ + KŘÍŽOVÉ PRŮŘEZY
1.17	PIZZERIE	41,34	STĚŽÍ
1.18	REGULACE A MĚŘENÍ	13,88	STĚŽÍ
1.19	ŠATNA ZAMĚSTNANČŮ	12,24	STĚŽÍ
1.20	CHODBA	9,46	STĚŽÍ
1.21	SOC. ZÁŘ. ZAMĚSTNANČŮ	5,20	STĚŽÍ

PROJEKTANT	VYPRACOVATEL	SPOLUPRÁCE	Jiří LAMR
Jiří LAMR	Jiří LAMR	Ing. M. ŽILÉN	PARDOBICE, Bolešlavská 682 M.J. 14551233 tel. 465264434
INVESTOR	UNIVERZITA PARDUBICE	STUDENTSKÁ 95, PARDUBICE	STAVEBNÍ ČÁST
STAVBA	STAVĚNÍ PRŮJEDNĚNÍ KLUBU "DĚJBARA"	PIZZA - GRIL	MĚŘITKO 1:50 DATUM 11 / 2007 FORMÁT A4 KREJ. PODOBYS 1.NP - NOVÝ STAV 1:100 1:250 3

Výpočet nájemného klubu Dydybaba

Nájemné od 1.4.2010

1. Rozsah ploch

- 227 m2 provozních prostor (vlastní klub),
- 27 m2 prostor zázemí (šatny zaměstnanců)
- 64 m2 venkovní zahrádka

2. Nájem nebytových prostor ve výši

- Kč ročně za m2 prostor klubu
- Kč ročně za m2 zázemí
- Kč ročně za m2 zahrádky

Celkové roční nájemné činí ■ z toho ■ Kč za prostory klubu, ■ Kč za prostory zázemí a ■ za venkovní zahrádku. Nájemné je splatné v měsíčních platbách ve výši ■ Kč

Zapsal : 26.3. 2010 ■