

N Á J E M N Í S M L O U V A

I. Smluvní strany

1. 1. Pronajímatel:

Univerzita Karlova

Sídlo: Ovocný trh 560/5, 116 36 Praha 1

Zastoupená: Ing. Antonínem Lískou, tajemníkem Matematicko-fyzikální fakulty

Týká se součásti **Matematicko-fyzikální fakulta**, Ke Karlovu 2027/3, 121 16 Praha 2

IČO: 00216208 DIČ: CZ00216208

Bankovní spojení: KB, a.s. Praha

č.ú. : 38330021/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

1.2. Nájemce:

Ing. Petr Bican

Sídlo: Parlérova 601/13, 169 00, Praha 6 – Střešovice

IČO: 436682162 DIČ: CZ6107131822

Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona

(dále jen „nájemce“)

(nájemce a pronajímatel společně dále jen jako „smluvní strany“, jednotlivě jako „smluvní strana“)

II. Předmět nájmu

2.1. Předmětem nájmu je nebytový prostor výklenku zazděného vchodu z Nerudovy ulice v přízemí domu č. p. 2 v Praze 1, Malostranské nám. 25. Vlastníkem domu č. p. 2, který je součástí pozemku p. č. 2 v katastrálním území Malá Strana (dále jen „budova“) na adrese Praha 1, Malostranské nám. 2, je Univerzita Karlova, správa budovy byla rozhodnutím rektora svěřena Matematicko-fyzikální fakultě (dále také jen „pronajatý prostor“).

III. Účel nájmu

3.1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu specifikovaný v čl. II bodu 2. 1. smlouvy užívat výhradně k účelu uvedenému v této smlouvě, tj. k prodeji tiskovin, tabákových výrobků a suvenýrů.

3.2. Nájemce prohlašuje, že je držitelem živnostenského oprávnění, které ho opravňuje provozovat živnost „Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej“.

IV. Doba nájmu

4.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu určitou, a to ode dne 1. ledna 2021 do 31. prosince 2025. (dále také jen „doba nájmu“).

V. Výše nájemného a způsob platby, jistota

5.1. Nájemné činí na základě dohody smluvních stran za celý předmět nájmu měsíčně 5.000,-- Kč (pěttisíc korun českých). Nájemné za rok (12 měsíců) činí 60.000,-- Kč, t.j.slovy: šedesát tisíc korun českých) bez DPH. DPH není pronajímatelem v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy účtována. Nájemné je splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem v měsíčních splátkách ve výši 5.000,- Kč na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě. Nájemné bude pronajímatelem fakturováno spolu s úhradou za služby vždy do 15. kalendářního dne v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém došlo ke zdanitelnému plnění. Lhůta splatnosti faktur je sjednána na 14 dní od vystavení faktury.

5.2. V případě, že se nájemce octne v prodlení s platbou nájemného a veškerých úhrad za služby spojené s nájmem, je povinen uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení až do okamžiku uhrazení dlužné částky.

5.3. Smluvní strany se dohodly, že na základě písemného oznámení pronajímatele může dojít každý rok, vždy k 1. 1. a počínaje rokem 2021 ke zvýšení nájemného sjednaného v odst. 5. 1. tohoto článku smlouvy směrem podle meziroční míry inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen (CPI) na základě oficiálního údaje vykázaného ČSÚ a to ve výši 100% meziroční míry inflace za předcházející kalendářní rok, maximálně však ve výši 4%, a to i v případě, že meziroční inflace bude vyšší než 4%. Změnu výše nájemného oznámí pronajímatel písemnou formou nájemci na adresu jeho sídla vždy do 31. ledna příslušného roku. Neoznámí-li pronajímatel nájemci zvýšení nájemného ani do 30. dubna příslušného roku, nárok na valorizaci nájemného v tomto kalendářním roce nájemci nevznikne a o inflaci za tento kalendářní rok již nelze v budoucnu nájemné valorizovat.

VI. Služby

6.1. Nájemné zahrnuje i náhradu za služby spojené s nájmem.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

7.1. Pronajímatel se zavazuje:

- kontinuálně přenechat nájemci předmět nájmu, který je mu dobře znám, protože jej užíval na základě předchozí nájemní smlouvy, kterou smluvní strany uzavřely dne 4. 7. 1995 a následně doplnily dodatky.
- umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl předmět nájmu sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat;
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu;
- odstranit poškození nebo vadu předmětu nájmu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.

7.2. Pronajímatel je oprávněn:

- požadovat od nájemce přiměřenou náhradu, pokud se tento nepostaral o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu předmětu nájmu a pokud tak za něj pronajímatel učinil po předchozím písemném upozornění na svůj náklad sám. Totéž platí v případě, že pronajímatel odstranil závady a poškození, které způsobil v předmětu nájmu sám nájemce nebo ti, jimž umožnil, aby s ním předmět nájmu užívali;
- neodstraní-li nájemce poškození nebo vady způsobené okolnostmi, za které nájemce odpovídá, odstranit je na náklady nájemce;

7.3. Nájemce se zavazuje:

- užívat předmět nájmu řádně a pečovat o něj tak, aby nevznikla škoda,
- odstranit závady a poškození, které způsobil v předmětu nájmu sám nebo ti, kdo s ním předmět nájmu užívají, nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím písemném upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu těchto nákladů v plné výši;
- provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jeho běžnou údržbou – Smluvní strany sjednaly, že drobné opravy a běžná údržba jsou pro účely této smlouvy specifikovány ve shodě s § 2, § 4 a § 5 nař. vl. č. 308/2015 Sb.; Nájemce je rovněž povinen úklid předmětu nájmu provádět na své náklady. Nájemce je povinen odpad ukládat do nádob k tomu určených;
- zajišťovat úklid v pronajatém prostoru na vlastní náklady, udržovat pronajatý nebytový prostor v čistém a užitelném stavu s ohledem na platné hygienické předpisy,
- po ukončení nájmu vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení,

7.4. Nájemce dále prohlašuje, že:

- odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nacházejících se v pronajatém prostoru,
- odpovídá za škodu, která vznikne v pronajatém nebytovém prostoru působením věcí v tomto prostoru se nacházejících,
- přijímá plnou a samostatnou odpovědnost za ochranu pronajatého majetku i svého majetku, majetku zaměstnanců a návštěvníků vneseného do pronajatého prostoru a za nároky vzniklé v souvislosti se škodou utrpěnou těmito osobami resp. jim vzniklou,
- umožní pronajímateli vstup do pronajatého nebytového prostoru na kontrolu,
- byl se stavem předmětu nájmu seznámen, zjištěný stav bere na vědomí a prohlašuje, že v tomto stavu je předmět nájmu způsobilý k užívání ke sjednanému účelu v plném rozsahu a bez závad.

7.5. Nájemce není oprávněn přenechat nebo pronajmout předmět nájmu nebo jeho část úplatně či bezplatně třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7.6. Pojištění předmětu nájmu je věcí pronajímatele hradí je pronajímatel. Pojištění svých vlastních věcí vnesených a umístěných v předmětu nájmu si zajistí a hradí nájemce.

VIII. Skončení nájmu

8.1. Nájemní vztah skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

8.2. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze nájem ukončit písemnou dohodou smluvních stran.

8.3. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět písemně bez výpovědní doby užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu, některé jeho části nebo jeho či jejich poškození. V takovém případě vyzve pronajímatel nájemce, aby předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však v daném případě naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě. Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je

uvedeno v předchozích větách tohoto odstavce, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného. Výpověď je účinná okamžikem jejího doručení nájemci na adresu sídla nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy.

8.4. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem písemně rovněž v případech stanovených v § 2309 občanského zákoníku a dále v případě, že nájemce:

- a/ porušuje povinnosti uvedené v čl. VII, bodu 7. 3. až 7. 5. této smlouvy,
- b/ užívá předmět nájmu způsobem, který je v rozporu s posláním Univerzity Karlovy, nebo způsobem, který je na újmu její cti a dobrého jména.

8.5. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět písemně v případech stanovených v § 2308 občanského zákoníku.

8.6. Smluvní strany sjednaly, že obecná výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě výpovědi podané pronajímatelem z důvodů uvedených v bodě 8.4 pod písm. a), b) činí výpovědní doba 14 dní a počíná běžet ode dne doručení výpovědi nájemci.

8.7. V souladu s čl. VII. bodem 7. 2. této smlouvy je nájemce povinen předat kompletní předmět nájmu pronajímateli protokolárně ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení nejpozději v poslední den trvání nájmu. V případě, že nájemce tuto svoji povinnost nesplní, je pronajímatel po uplynutí doby nájmu, resp. skončení nájmu oprávněn pronajatý prostor otevřít, majetek nájemce, který se bude případně v tomto prostoru nacházet, na náklady a nebezpečí nájemce vyklidit a uskladnit a následně prostor bez omezení využívat.

8.9. Smluvní strany se dohodly, že se v případě skončení nájmu výpovědí nepoužije ustanovení § 2223 občanského zákoníku o poskytnutí přiměřeného odstupného.

IX. Závěrečná ustanovení

9.1. Vztahy smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí platným zněním zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“). Smluvní strany však vylučují možnost práva odstoupit od smlouvy dle příslušných obecných ustanovení občanského zákoníku (tj. zejména se nepoužijí ustanovení § 1977-1979, 2002-2004).

9.2. Tato smlouva je výsledkem jednání stran a každá strana měla příležitost ovlivnit obsah smlouvy. Ustanovení §1799 a § 1800 občanského zákoníku se na práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy neuplatní. Ustanovení § 647, § 1805 odst. 2, § 1951, § 2000, § 2307, § 2208, § 2210 odst. 2. a 3, § 2218, 2219 odst. 2, § 2223, § 2232, § 2233 odst. 2, § 2253, § 2285, § 2287, § 2303, § 2310, § 2311, § 2314 a § 2315 občanského zákoníku se vylučují. Odpověď strany podle § 1740 odst. 3 občanského zákoníku s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.

9.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle z. č. 340/2015 Sb.,

9.4. Změny této smlouvy mohou být učiněny pouze v písemné formě formou písemných dodatků po vzájemné dohodě obou smluvních stran.

9.5. Tato smlouva vyvolává právní následky, které jsou v ní vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona a dobrých mravů. Jiné následky smluvní strany vylučují. Smluvní strany vylučují pro smluvní vztah založený touto smlouvou použití obchodních zvyklostí zachovávaných obecně i obchodních zvyklostí zachovávaných v daném odvětví i použití zavedené praxe smluvních stran. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

9.6. Tato smlouva se sepisuje ve třech vyhotoveních, z nichž každé, jestliže obsahuje podpis oprávněného zástupce pronajímatele a nájemce, bude považováno za originál. Jedno vyhotovení obdrží nájemce a dvě pronajímatel. Smlouva se řídí právním řádem České republiky.

9.7. Tato smlouva má následující přílohy, které tvoří její nedílnou součást:

Přílohu č. 1 - Kopie živnostenského listu/kopie výpisu ze živnostenského rejstříku nájemce

9.8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a/nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost smlouvy potvrzují smluvní strany podpisem svých oprávněných zástupců.

V Praze dne 14. ledna 2020

V Praze dne 14. ledna 2020

P r o n a j í m a t e l :

N á j e m c e :

.....

.....

Ing. Antonín Líska
tajemník Matematicko-fyzikální fakulty
Univerzity Karlovy

Ing. Petr Bican