SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ č. 1451/20

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

Univerzita Pardubice
Právní forma: veřejná vysoká škola zřízená zákonem
Se sídlem: Studentská 95, 532 10 Pardubice
Zastoupená: Ing. Petrem Gabrielem, MBA, kvestorem
IČO: 00216275
DIČ: CZ00216275
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Pardubice
Číslo účtu: 36935561/0100
Kontaktní osoba: [redacted], ředitel SKM
tel.: [redacted]
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

TAJKAR s.r.o.
Zapsaná: v Obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 36117
Se sídlem: Zábřezí 12, 544 01 Zábřezí-Řečice
Zastoupená: [redacted] jednatelem
IČO: 03147193
DIČ: CZ03147193
Kontaktní osoba: [redacted]
[redacted]
(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce společně dále také jen „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**smluvní strana**“)

v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), ve znění pozdějších předpisů, uzavírají tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „**smlouva**“):

I. Předmět nájmu

a) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti nacházející se na adrese Pardubice, ulice Studentská 201 – stavby č. p. 201 – objekt k bydlení, jenž je součástí pozemku p. č. st. 5754 v katastrálním území Pardubice, zapsáno na listu vlastnictví č. 13034 vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

b) Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání, a to prostor nacházející se v areálu Správy kolejí a menzy Univerzity Pardubice se samostatným vstupem, v prostoru spojovacího krčku mezi kolejí C a B, o celkové výměře 47,2 m^2 nacházející se na adrese uvedené v odst. a) tohoto článku, jehož situační plánek tvoří přílohu č. 1 (dále jen „**předmět nájmu**“ nebo „**pronajaté prostory**“).

II. Projev vůle

a) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.

b) Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém pro sjednaný účel nájmu a nájemce tuto skutečnost svým podpisem potvrzuje.

c) Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil s předmětem nájmu a že jej lze řádně využívat ke smluvenému účelu, který je uveden v čl. III. této smlouvy.

d) Předání a převzetí předmětu nájmu bude provedeno za přítomnosti smluvních stran a o tomto bude sepsán předávací protokol, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

III. Účel nájmu

a) Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory pro jeho podnikatelské potřeby, a to výlučně pro provozování studentské samoobslužné prádelny. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu bude přístupný pouze osobám, které budou mít umožněn vstup do areálu Univerzity Pardubice (především studenti a zaměstnanci Univerzity Pardubice), a nebude možné umožnit přístup jakýmkoliv třetím osobám a klientům nájemce.

b) Mimo práva užívat pronajaté prostory má nájemce právo užívat přístupovou komunikaci a samostatný vstup do pronajatého prostoru. Nájemce je povinen respektovat zákaz zastavení nebo stání přímo na chodníku před vstupem do pronajatého prostoru z důvodu malé nosnosti chodníku, pravidla pohybu v areálu Univerzity Pardubice a pokyny pronajímatele.

c) Pronajímatel provedl dílčí stavební úpravy předmětu nájmu, které umožní instalaci automatických praček a sušiček. Rozsah smluvními stranami sjednaných stavebních úprav je definován v příloze č. 4 této smlouvy.

d) Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady.

e) Pronajímatel se tímto zavazuje, že po dobu trvání nájmu dle této smlouvy nebude sám nebo prostřednictvím jím ovládaných osob provozovat stejný předmět činnosti (tj. provozování veřejné prádelny) v areálu kolejí kampusu Univerzity Pardubice, a neumožní tuto činnost jiné třetí osobě.

f) Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své sídlo, místo podnikání či provozovnu pouze s přechozím písemným souhlasem pronajímatele.

g) Nájemce je oprávněn opatřit předmět nájmu v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, a to po předchozím projednání a písemném souhlasu pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn v souhlasu určit umístění a velikost těchto znamení.

IV. Doba nájmu, ukončení nájmu, opce

a) Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2025.

b) Nájem sjednaný dle této smlouvy lze ukončit písemnou dohodou, nebo výpovědí.

c) Výpovědí končí nájem uplynutím výpovědní doby. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni nájem sjednaný touto smlouvou vypovědět pouze ze zákonem stanovených důvodů (viz § 2308, § 2309 a § 2311OZ). V takovém případě výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

d) Smluvní strany se dohodly, že doba nájmu se automaticky prodlužuje o dalších 5 let v případě, že nájemce o toto prodloužení projeví zájem (dále jen „**opce**"). Za tímto účelem je nájemce povinen nejpozději do 30 dnů před datem původního skončení nájmu dle písm. a) tohoto článku pronajímateli písemně oznámit, že má zájem o prodloužení doby nájmu dle tohoto ustanovení, když v takovém případě se tato smlouva o nájmu automaticky prodlužuje za identických podmínek sjednaných touto smlouvou s výjimkou ujednání o výši nájemného, které bude v případě uplatnění opce stanoveno v souladu s ujednáním čl. V. písm. a) odrážka 2 této smlouvy.

V. Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

a) Nájemné za pronajímané prostory (47,2m^2) sloužící podnikání specifikované v čl. I. této smlouvy činí:

- od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2025 celkem za předmět nájmu 5 479,- Kč bez DPH/měsíc;
- od 1. 1. 2026 1 000,- Kč bez DPH/m^2/rok, tj. celkem za předmět nájmu 47 200,- Kč bez DPH za rok. Nájemné bude fakturováno měsíčně ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. 3 933,- Kč bez DPH/měsíc.

b) K nájemnému dle odst. a) tohoto článku se hradí náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, přičemž nájemce bude hradit pravidelné měsíční zálohy na tyto služby, které budou zúčtovány 1x ročně vždy k poslednímu dni každého kalendářního roku. Případné přeplatky a nedoplatky jsou splatné do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování. Nájemce se zavazuje uhradit:

- spotřebovanou elektrickou energii na základě odděleného měření,
- spotřebovanou studenou a teplou vodu na základě odděleného měření,
- spotřebované teplo pro otop dle výpočtu – příloha č. 3.

Výše záloh se pro první rok trvání nájmu sjednává v následujících výších:

- měsíční záloha na elektrickou energii ve výši 2 000,- Kč
- měsíční záloha na studenou a teplou vodu ve výši 2 000,- Kč
- měsíční záloha na teplo pro otop ve výši 1 000,- Kč

Výši záloh pro druhý a každý následující rok trvání nájmu stanoví pronajímatel jednostranně, v návaznosti na provedené vyúčtování skutečně spotřebovaných služeb souvisejících s nájmem za rok předcházející. Pronajímatel je oprávněn zálohy jednostranně zvýšit i v průběhu kalendářního roku, změní-li se cena dodávek služeb spojených s užíváním předmětu nájmu; provedenou úpravu je pronajímatel povinen písemně sdělit nájemci vč.

odůvodnění a nájemce se zavazuje zvýšené zálohy od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení o jejich výši platit.

c) Smluvní strany se dohodly uplatňovat daň z přidané hodnoty dle § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. K cenám uvedeným v tomto článku bude připočtena (účtována) DPH dle platné sazby.

d) Smluvní strany tímto potvrzují, že výše nájemného uvedená v čl. V. odst. a) této smlouvy byla sjednána se zohledněním nutných nákladů pronajímatele, které musel vynaložit za účelem uvedení předmětu nájmu do stavu využitelného k účelu nájmu uvedenému v čl. III. této smlouvy. Tímto se smluvní strany výslovně dohodly, že v případě uplatnění opce dle čl. IV. odst. e) této smlouvy, bude výše ročního nájemného sjednána v částce 1.000,- Kč bez DPH/m^2/rok, tj. celkem za celý prostor 47.200,- Kč bez DPH za rok. Nájemné bude fakturováno měsíčně ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. 3 933,-Kč bez DPH/měsíc.

e) Smluvní strany se tímto dohodly, že pro případ uzavření provozu kolejí v areálu Univerzity Pardubice z důvodu vyšší moci nebo na základě opatření Vlády ČR či jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, v důsledku čehož dojde k uzavření provozu studentské samoobslužné prádelny, je nájemce oprávněn uplatnit u pronajímatele 72% slevu z nájemného sjednaného v čl. V. odst. a) první odrážka této smlouvy, a to po dobu uzavření provozu kolejí a prádelny (počítáno po dnech).

VI. Platební podmínky

a) Nájemce je povinen hradit měsíčně nájemné a zálohy na náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v úvodu této smlouvy a to na základě pronajímatelem vystavené faktury. Fakturu bude pronajímatel vystavovat nejpozději do 15. dne daného měsíce, za který se nájemné hradí; dnem zdanitelného plnění je poslední kalendářní den příslušného měsíce.

b) Splatnost faktury je 15 dnů od data vystavení faktury. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

c) V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky běžící ode dne následujícího po splatnosti platby až do úplného zaplacení.

d) Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je oprávněn za trvání nájmu vždy k 1. 4. příslušného roku, počínaje 1. 4. 2025, jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit vždy nejpozději 15. 3. příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

VII. Povinnosti nájemce

a) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu k účelu vymezenému v této smlouvě a udržovat jej ve stavu, v jakém jej převzal. Není přípustné přenechat jej k užívání jiné fyzické nebo právnické osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

b) Nájemce je povinen hradit náklady běžné údržby pronajatého nebytového prostoru a uhradit všechny škody způsobené nájemcem v pronajatých prostorách.

c) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady v pronajatých prostorách, jejichž opravy je pronajímatel povinen provést a současně umožnit pronajímateli jejich provedení. Pokud nájemce nesplní tuto svou oznamovací povinnost, odpovídá za veškerou případnou následnou škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V takovém případě nájemce odstraní způsobenou škodu na vlastní náklad, a pokud tak neučiní, může tak učinit pronajímatel na náklady nájemce.

d) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení oprav a je povinen z tohoto důvodu snášet omezení užívání pronajatých prostor.

e) Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravy, na které se vztahují povolovací či ohlašovací povinnosti.

f) Nájemce je povinen dodržovat požárně bezpečnostní a hygienické předpisy, jakož i všechny další obecně platné právní předpisy a interní předpisy vydané pronajímatelem pro celý objekt, které souvisejí s užíváním pronajatých prostor a provozováním dohodnuté činnosti.

g) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání neprodleně vstup do pronajatých prostor za účelem zjištění stavu a způsobu jejich užívání.

h) Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že po dobu trvání smluvního vztahu bude Pronajímatel na vlastní náklady zabezpečovat úklid pronajatých prostor a před nimi, a to v rozsahu a v souladu s plánem úklidu prováděným pronajímatelem v pavilonu C, ve kterém je předmět nájmu umístěn.

i) Nájemce je povinen zajistit fungování všech zařízení umístěných v prádelně (pračky, sušičky) výlučně prostřednictvím vytvořené volně dostupné SMART aplikace s placením skrze bankovní kartu navázanou na tuto aplikaci.

VIII. Požární ochrana a bezpečnost práce

a) Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události. V pronajatých prostorách 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 zdraví 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.

b) Nájemce je povinen pronajaté prostory vybavit vhodnými druhy a potřebným množstvím ručních hasicích přístrojů. Při požáru je nájemce povinen řídit se poplachovými směrnicemi objektu. Dále je nájemce povinen řádně a pravidelně seznamovat své zaměstnance a osoby pracující v pracovním nebo jiném poměru s nájemcem, se zásadami zajištění požární ochrany a bezpečné práce v rozsahu daném platnými právními předpisy.

Pověření zástupci pronajímatele jsou oprávněni do pronajímaných nebytových prostor vstupovat za účelem kontroly dodržování všech ustanovení této smlouvy.

c) Nájemce prohlašuje, že byl řádně poučen a seznámen s:

- požárně nebezpečnými místy a činnostmi vyskytujícími se v objektu;
- umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic;
- způsobem vyhlášení požárního poplachu;
- způsobem ohlášení požáru v objektu;
- rozmístěním a způsobem použití přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu.

d) Revize a kontroly se budou provádět ve lhůtách stanovených platnými právními a ostatními předpisy následovně:

- pravidelnou kontrolu zařízení požárního vodovodu (H - hydrant) zajišťuje pronajímatel;
- pravidelnou revizi elektro rozvodů (instalací) a hromosvodů zajišťuje pronajímatel;
- revize ostatních zařízení (ručních hasicích přístrojů, elektrických spotřebičů, zejména praček a sušiček, strojů a zařízení, tlakových zařízení aj.), které bude nájemce provozovat, zajišťuje na vlastní náklady nájemce;
- obě strany jsou povinny zajišťovat odstranění nedostatků a závad uvedených v protokolech o kontrolách a revizích a vzájemně se o tomto informovat.

IX. Pojištění

a) Nájemce bere na vědomí, že jeho majetek umístěný v předmětu nájmu není pojištěn pronajímatelem.

b) Nájemce je povinen mít po dobu trvání této nájemní smlouvy uzavřenou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě v souvislosti s výkonem jeho činnosti (zejména škod způsobených v důsledku požáru či havárie vody) v minimální výši pojistného plnění 500.000,- Kč. Tuto skutečnost je nájemce povinen prokázat pronajímateli nejpozději do 15 kalendářních dní po podpisu smlouvy. V případě nedodržení tohoto termínu je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy. Odstoupením se tato smlouva od počátku ruší a nájemce je povinen předat vyklizený nebytový prostor do 15 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy.

X. Odpovědnost

a) Pronajímatel neručí za škody ani újmy, jež v pronajatých prostorách vzniknou třetím osobám.

b) Nájemce je plně odpovědný za poškození, zničení, odcizení či jakékoli jiné znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatých prostorách.

c) Nájemce plně odpovídá pronajímateli za škody způsobené na předmětu nájmu jím, jeho zaměstnanci, jím pověřenými osobami, dodavateli, zákazníky a jinými osobami majícími k němu vztah. V případě, že k takovéto škodě dojde, zavazuje se nájemce uvést předmět nájmu do původního stavu, v případě neodstranitelných vad vzniklou škodu pronajímateli

uhradit. Obdobně odpovídá nájemce i za škodu způsobenou svými pracovníky, případně třetími osobami zdržujícími se v předmětu nájmu. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu obecně platných závazných předpisů.

d) Pronajímatel neodpovídá za ztrátu a poškození věcí nebo vybavení ve vlastnictví nájemce.

XI. Předání a vrácení předmětu nájmu

a) Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání.

b) Nájemce je povinen osadit prostor sloužící podnikání vlastní bezpečnostní FAB (zázemí předmětu nájmu) a náhradní klíč dát k dispozici v zapečetěné obálce na centrální vrátnici pavilonu C.

c) Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený, vyklizený a v souladu se stavem uvedeným v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

d) Po skončení nájmu je nájemce povinen dle pokynů pronajímatele uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

e) Ukončení nájemního vztahu je vždy spojeno s celkovým vyúčtováním nájemného. Smluvní strany se dohodly, že § 2315 OZ při skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele je vždy vyloučeno.

XII. Závěrečné ustanovení

a) Právní vztahy vzniklé z této smlouvy se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

b) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.

c) Smluvní strany jsou povinny oznamovat si změny údajů uvedených v záhlaví této smlouvy bez zbytečného odkladu.

d) Smluvní strany se dohodly, že všechny závazné projevy vůle je třeba činit písemnou formou a prokazatelně doručit druhé smluvní straně na adresu pro doručování korespondence uvedenou v úvodních ustanoveních této smlouvy. Pokud smluvní strana, které je písemnost adresována, její přijetí odmítne nebo jiným způsobem zmaří, má se za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání. Pokud je na doručení druhé smluvní straně vázán počátek běhu doby určené touto smlouvou a smluvní strana, které je písemnost adresována, její přijetí odmítne nebo jiným způsobem zmaří, počíná taková doba běžet následujícího dne po uplynutí třetího pracovního dne ode dne od uložení písemnosti na poště.

e) Tato smlouva je vypracována ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou.

f) Účastníci prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a pravé vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Pardubicích dne 28. 12. 2020

[redacted]

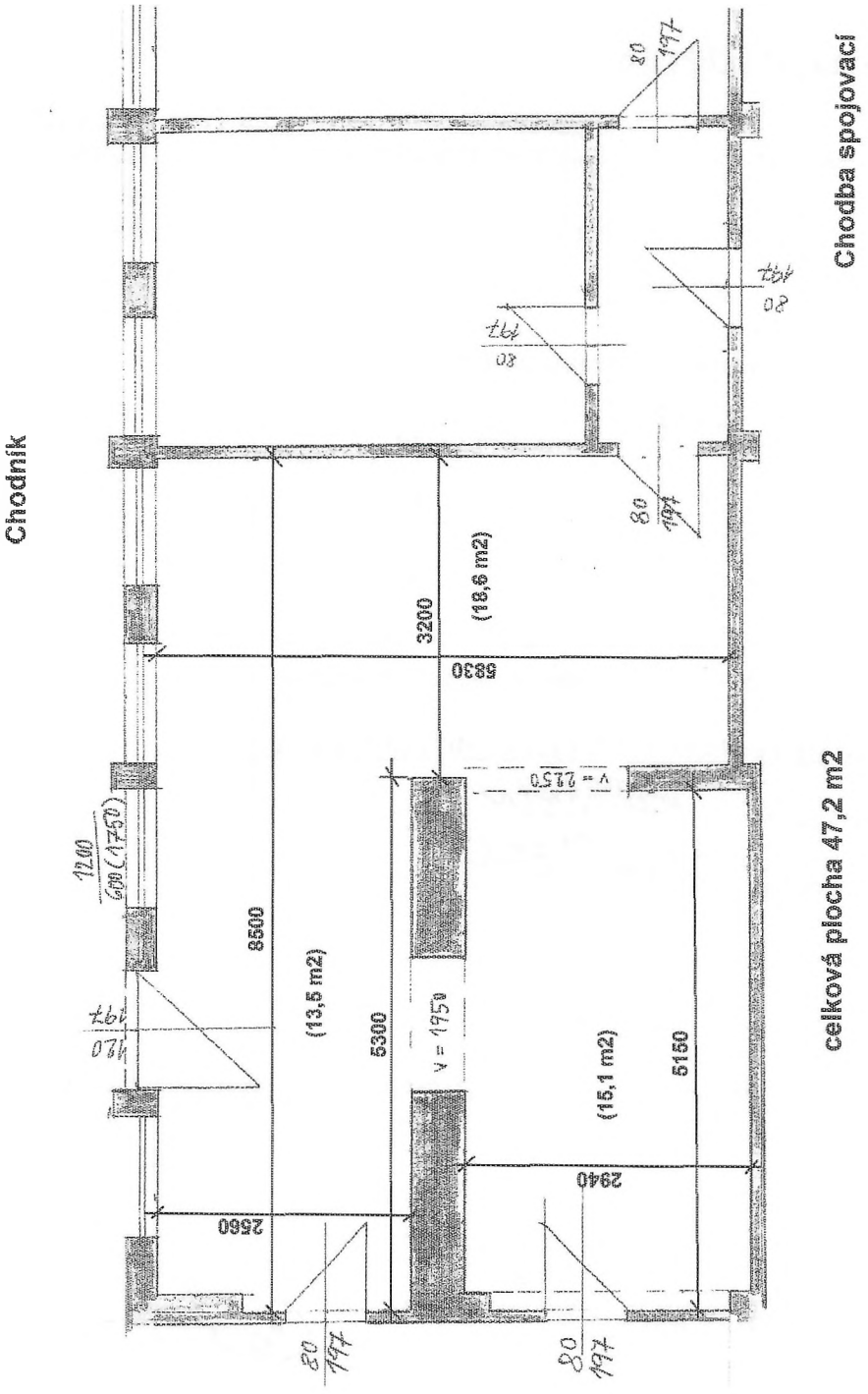
Nájemce

[redacted]

Pronajímatel

Přílohy: Příloha č. 1 – Specifikace prostoru sloužícího podnikání
Příloha č. 2 – Předávací protokol
Příloha č. 3 – Způsob výpočtu tepla pro otop
Příloha č. 4 – Rozsah stavebních úprav provedených a hrazených pronajímatelem před předáním prostoru sloužícího podnikání

Příloha č. 1 – Specifikace prostoru sloužícího podnikání



Příloha č. 2 – Předávací protokol

Pronajímatel: **Univerzita Pardubice**
veřejná vysoká škola zřízená zákonem
se sídlem Studentská 95, 532 10 Pardubice
zastoupená při předání [redacted], ředitelem SKM

Nájemce: **TAJKAR s.r.o.**
se sídlem Zábřezí 12, 544 01 Zábřezí-Řečice
zastoupená při předání [redacted], jednatelem

STAVY MĚŘIČŮ KE DNI PŘEDÁNÍ

Teplá voda	**Studená voda**	**Elektroměr**
Vodoměr EWBRA 66 1334 16	Vodoměr EWBRA 66 1316 37	INEPRO METERING 025 620 070 456
Stav: 0,037 m^3	Stav: 0,042 m^3	Stav: 28,47 kWh

KLÍČE

Nájemce podpisem tohoto předávacího protokolu stvrzuje převzetí:

- Klíče od VSTUP 2 VCHOD ..... 2 ..... ks.
- Klíče od .... ks.
- Klíče od .... ks.

Pronajímatel podpisem tohoto předávacího protokolu stvrzuje převzetí:

- 1 ks náhradního klíče k zázemí předmětu nájmu v zapečetěné obálce.

VYBAVENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU VE VLASTNICTVÍ NÁJEMCE

4 ks. pračka tovární značka ..... SPEEDQUEEN

4 ks. sušička tovární značka ..... SPEEDQUEEN

...ks. .....

...ks. .....

Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že jakékoliv jiné vybavení předmětu nájmu je ve vlastnictví pronajímatele.

POZNÁMKY

.....

V Pardubicích dne 28.12. 2020

[redacted]
....
Nájemce

[redacted]
.....
Pronajímatel

Příloha č. 3 – Způsob výpočtu tepla pro otop

Výpočet platby za teplo v pronajímaném prostoru:

1) Celková plocha objektů KA + KB + KC + KD + Menza = 16 052,17 m^2
   Pronajímaná plocha 47,2 m^2 = **0,294 %** z celkové plochy výše uvedených objektů

2) Roční spotřeba tepla SKM 9 385,1 GJ

Cena tepla (2019)	215 Kč/GJ
Spotřeba tepla	2 017 796,20 Kč bez DPH
Rezervace výkonu	7 x 950 x 113,112=752 194,80 Kč bez DPH
Doplňování vody	57 x 204,1=11 633,70 Kč bez DPH
CELKEM	2 781 624,70Kč bez DPH

3) Plánovaný roční náklad na teplo v pronajatém prostoru = 0,294 % z 2 781 624,70 Kč, tj. 8 177,98 Kč

Plánovaný roční náklad na teplo v pronajatém prostoru 8 177,98 Kč, **měsíční 681 Kč + DPH.**

Uvedená částka bude každoročně upravována v souladu se změnami cen dodavatele tepla (EOP).

Příloha č. 4 – Rozsah stavebních úprav provedených a hrazených pronajímatelem před předáním prostoru sloužícího podnikání

Název	185 525,00
Stavební část + ZTI + osvětlení	22 300,00
Podlahy	77 327,00
Elektro část (pris - hl. rozvaděč)	39 750,00
Prosklená stěna	46 148,00