

Smlouva o nájmu nebytových prostor v budově FF UK, nám. Jana Palacha 2, Praha 1

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Pronajímatel: **Univerzita Karlova, Filozofická fakulta (FFUK)**
nám. Jana Palacha 1/2, 116 38 Praha 1
IČ: 00216208, DIČ: CZ00216208
Bank. spojení: Komerční banka, a. s., Praha 1, č. ú. 85631011/0100
Interní číslo zakázky: 920001
Zastoupena: MUDr. Martinou Novotnou, tajemnicí fakulty
(dále jen "**pronajímatel**")

a

Nájemce: **Pražská vysoká škola psychosociálních studií, s.r.o.**
Hekrova 805/25, 149 00 Praha 4
IČ: 47122099, DIČ: CZ47122099
Bank. spojení: [REDAKCE], č. ú. [REDAKCE]
Zastoupena: doc. PhDr. Jiřím Růžičkou, Ph.D., jednatelem
osoba pověřená realizací smlouvy: [REDAKCE],
e-mail: [REDAKCE]
(dále jen "**nájemce**")

Čl. I Předmět smlouvy

- 1.1. Touto smlouvou pronajímatel přenechává za úplaty k dočasnému užívání nájemci tyto nebytové prostory v sídle pronajímatele uvedeném v záhlaví této smlouvy:
 - a) **místnost P131**, tzv. velká aula, umístěná v mezipatře mezi přízemím a prvním poschodím,
 - b) **místnost P018** umístěná v přízemí,
(dále společně jen „předmět nájmu“), a sice v rozsahu dále specifikovaném v této smlouvě.
- 1.2. Spolu s předmětem nájmu je nájemce rovněž oprávněn užívat společně s pronajímatelem, příp. dalšími osobami, společné prostory budovy, ve které je umístěn předmět nájmu, přístupovou chodbu v horní a dolní části auly, schodiště k předmětu nájmu, dále místnost P018 (jako šatnu) v přízemí budovy (sobota od 18:00 do konce provozní doby budovy), jakož i toalety umístěné v přízemí a v prvním poschodí budovy, ve které je umístěn předmět nájmu.
- 1.3. Nájemce se zavazuje řádně v souladu s touto smlouvou za předmět nájmu zaplatit nájemné.
- 1.4. Nad rámec nájmu a nájemného poskytne pronajímatel nájemci na jeho vyžádání součinnost v zajištění služby technického pracovníka pronajímatele. Požadavek na zajištění služby technického pracovníka ohlásí nájemce pronajímateli v předstihu nejpozději 14 dní před požadovaným datem.

Čl. II

Účel smlouvy

- 2.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu výhradně za tímto účelem, který se nájemce zavazuje dodržovat: výuka a vzdělávací činnost v rámci provozování soukromé vysoké školy podle ustanovení zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, na základě státního souhlasu uděleného rozhodnutím Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy ČR č. j. 22 133/2001-30.
- 2.2. Spolu s nájemcem mohou předmět nájmu užívat osoby podílející se na realizaci výuky a vzdělávací činnosti a studenti nájemce.

Čl. III

Doba trvání nájmu

- 3.1. Nájem sjednaný touto smlouvou se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne 17. 9. 2021 do dne 18. 6. 2022.
- 3.2. Celková doba nájmu činí 135 hodin a předmět nájmu bude nájemce užívat pouze v těchto konkrétních dnech: 17. – 18. 9. 2021, 22. – 23. 10. 2021, 26. – 27. 11. 2021, 28. – 29. 1. 2022, 25. – 26. 2. 2022, 25. – 26. 3. 2022, 22. – 23. 4. 2022, 20. – 21. 5. 2022, 17. – 18. 6. 2022, a sice v případě místnosti P131 o pátcích od 17:00 do 21:00 hodin (tj. 4 hodiny) a o sobotách od 9:00 do 18:00 hodin (tj. 9 hodin), v případě místnosti P018 pouze o sobotách od 18:00 do 20:00 hodin (tj. 2 hodiny).

Čl. IV

Nájemné, způsob jeho úhrady a další úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

- 4.1. Výše nájemného za užívání místnosti P131 se sjednává ve výši 3 500,- Kč (slovy: tři tisíce pět set korun českých) bez DPH za každou započatou hodinu nájmu. Výše nájemného za užívání místnosti P018, se sjednává ve výši 1 621,- Kč (slovy: jeden tisíc šest set dvacet jedna koruna česká) bez DPH za každou započatou hodinu nájmu. V takto sjednaném nájemném je zahrnuto i užívání prostor dle ustanovení čl. I odst. 1.2. této smlouvy.
- 4.2. Nájemce se dále zavazuje hradit spolu s nájemným úhradu za sobotní služby vrátného poskytované nad rámec běžné víkendové ostrahy budovy, v níž se nachází předmět nájmu, ve výši 2 833,- Kč (slovy: dva tisíce osm set třicet tři korun českých) bez DPH. Nájemce se zavazuje uhradit tuto částku za každou sobotu, ve které je oprávněn předmět nájmu podle této smlouvy užívat.
- 4.3. V případě využití služby technického pracovníka pronajímatele se nájemce zavazuje za tuto službu uhradit cenu ve výši 600,- Kč (slovy: šest set korun českých) bez DPH za každou započatou hodinu jeho práce.
- 4.4. Nájemné sjednané touto smlouvou a úhrada za služby dle odst. 4.2. tohoto článku jsou splatné ve dvou splátkách:
 - a) pronajímatel vystaví v měsíci prosinci 2021 nájemci fakturu, kterou bude nájemci účtováno nájemné ve výši 146 226,- Kč (slovy: jedno sto čtyřicet šest tisíc dvě stě dvacet šest korun českých), a to za užívání předmětu nájmu v roce 2021, a za služby dle odst. 4.2. tohoto článku (3 soboty) ve výši 8 499,- Kč (slovy: osm tisíc čtyři sta devadesát devět korun českých), celkem bude nájemci účtována v prosinci 2021 částka ve výši 154 725,- Kč (jedno sto padesát čtyři tisíc sedm set

- dvacet pět korun českých), k fakturované částce bude připočtena DPH dle v daném okamžiku platných právních předpisů;
- b) pronajímatel vystaví v měsíci červnu 2022 nájemci fakturu, kterou bude nájemci účtováno nájemné ve výši 292 452,- Kč (slovy: dvě stě devadesát dva tisíc čtyři sta padesát dvě koruny české), a to za užívání předmětu nájmu v roce 2022, a za služby dle odst. 4.2. tohoto článku (6 sobot) ve výši 16 998,- Kč (šestnáct tisíc devět set devadesát osm korun českých), celkem bude nájemci účtována v červnu 2022 částka ve výši 309 450,- Kč (tři sta devět tisíc čtyři sta padesát korun českých), k fakturované částce bude připočtena DPH dle v daném okamžiku platných právních předpisů.
- 4.5. Cena za případné využití služeb technického pracovníka pronajímatele bude nájemci vyúčtována v termínech vystavení výše uvedených faktur samostatně.
- 4.6. Nájemce je povinen uhradit fakturovanou částku ve lhůtě splatnosti uvedené na faktuře předložené pronajímatelem. Nájemce je povinen uhradit nájemné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Dnem úhrady nájemného je den, kdy bude příslušná platba připsána na účet pronajímatele.

Čl. V Úrok z prodlení

- 5.1. V případě prodlení nájemce s úhradou jakéhokoli ze závazků dle čl. IV. této smlouvy je povinen nájemce uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý byt i jen započatý den prodlení.

Čl. VI Skončení nájmu

- 6.1. Nájem skončí:
- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou obou smluvních stran,
 - c) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran,
 - d) jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 6.2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět,
- a) je-li nutné z důvodu náhle vzniklého a nezávislého na vůli pronajímatele předmět nájmu podrobit závažným opravám či úpravám,
 - b) stane-li se předmět nájmu z důvodu náhle vzniklého, který pronajímatel nemohl předvídat, nezbytným pro vlastní činnost pronajímatele,
 - c) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli dané mu touto smlouvou nebo zákonem, zejména pak pokud se ocitne po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s úhradou jakéhokoli ze závazků dle čl. IV. této smlouvy, nebo užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu či v rozporu s dobrými mravy.
- 6.3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět,
- a) ztratí-li způsobilost ke své podnikatelské činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu dle této smlouvy určen,
 - b) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k podnikatelské činnosti, k jejímuž výkonu je dle této smlouvy určen,
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci dané mu touto smlouvou nebo zákonem.

- 6.4. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že výpovědní doba pro případ výpovědi nájmu podle odst. 2 písm. a) a b) a podle odst. 3 písm. a) a b) tohoto článku činí 6 měsíců a počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo jinou, prokazatelně oznámenou adresu.
- 6.5. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že v případech předvídaných v odst. 2 písm. c) a odst. 3 písm. c) tohoto článku mají právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nájemce je v takovém případě povinen přestat používat předmět nájmu okamžitě po doručení výpovědi druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo jinou, prokazatelně oznámenou adresu.

Čl. VII

Doručování písemností a odpovědné osoby

- 7.1. Písemnosti se doručují na následující adresy:
- a) Pronajímatel: Tajemník Filozofické fakulty UK, nám. Jana Palacha 1/2, 116 38 Praha 1,
 - b) Nájemce: Pražská vysoká škola psychosociálních studií, s.r.o., Hekrova 805/25, 149 00 Praha 4.
- 7.2. Osoby odpovědné za realizaci smlouvy:
- a) na straně pronajímatele za smluvní věci: MUDr. Martina Novotná, tajemnice fakulty, e-mail: [REDACTED]
 - b) na straně pronajímatele za provozní věci: [REDACTED], vedoucí provozu budov, tel. [REDACTED], e-mail: [REDACTED]
 - c) na straně nájemce za smluvní věci: doc. PhDr. Jiří Růžička, PhD., jednatel společnosti,
 - d) na straně nájemce za provozní věci: [REDACTED] tel. [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

Čl. VIII

Práva a povinnosti smluvních stran, ostatní ujednání

- 8.1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
- 8.2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 8.3. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci veškerou součinnost nezbytnou k užívání předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu určeným v čl. II. této smlouvy, zejména je pronajímatel povinen zajistit provozuschopnost technického zabezpečení předmětu nájmu, umožnit nájemci a osobám účastnícím se činnosti nájemce bezproblémový a včasný přístup do předmětu nájmu v rozsahu vymezeném v čl. I a čl. III. této smlouvy, zajistit fungující ozvučení předmětu nájmu (2 mikrofony) a zpětný projektor, jakož i zabezpečit úklid předmětu nájmu.
- 8.4. Nájemce smí užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě.
- 8.5. Nájemce a osoby, které s ním předmět nájmu užívají, jsou povinny užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, aby nedocházelo ke vzniku škod, a při výkonu svých práv podle této smlouvy jsou povinny dbát, aby v budově, ve které je

- předmět nájmu umístěn, bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům této budovy výkon jejich práv a aby byl v této budově dodržován pořádek a klid.
- 8.6. Nájemce se zavazuje užívat předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy o požární ochraně, hygieně, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, jakož i pokyny vydanými pronajímatelem pro udržování pořádku v budově, ve které je předmět nájmu umístěn.
 - 8.7. Nájemce je povinen platit řádně a včas nájemné a veškeré další úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dohodnuté v čl. IV. této smlouvy.
 - 8.8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.
 - 8.9. Nájemce prohlašuje, že má uzavřeno pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem a osobami, které předmět nájmu se souhlasem nájemce užívají s dobou trvání alespoň na dobu nájmu.
 - 8.10. V případě vzniku pojistné události týkající se předmětu nájmu má nájemce povinnost upozornit na tuto událost neprodleně pronajímatele.
 - 8.11. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
 - 8.12. Za závady a poškození, která v budově, ve které je předmět nájmu umístěn, nebo na jakémkoliv zařízení či přístroji užívaném v souladu s touto smlouvou způsobí nájemce nebo osoby, které s nájemcem předmět nájmu užívají, odpovídá nájemce. Neodstraní-li nájemce tyto závady a poškození do 14 dnů ode dne, kdy ho k tomu pronajímatel vyzve, je pronajímatel oprávněn tyto závady a poškození odstranit vlastním nákladem a požadovat od nájemce náhradu.
 - 8.13. Za škody, které způsobí nájemce nebo osoby, které s nájemcem předmět nájmu užívají, po dobu užívání předmětu nájmu na majetku pronajímatele nebo na majetku či zdraví třetích osob, odpovídá nájemce podle obecně závazných předpisů.

Čl. IX

Závěrečná ujednání

- 9.1. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel uveřejní smlouvu v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“), a to neprodleně po podpisu smlouvy.
- 9.2. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že ve smlouvě nejsou údaje podléhající obchodnímu tajemství, ani údaje, jejichž uveřejněním by došlo k neoprávněnému zásahu do práv a povinností smluvních stran, jejich zástupců nebo jejich zaměstnanců, a souhlasí s uveřejněním smlouvy jako celku. Pronajímatel je nicméně oprávněn v případě potřeby ze smlouvy před jejím zveřejněním odstranit informace, které se podle zákona o registru smluv neuveřejňují nebo uveřejňovat nemusejí. V případě, že by přesto uveřejněním smlouvy došlo k neoprávněnému zásahu do práv a povinností smluvních stran, jejich zástupců či zaměstnanců, odpovídá každá smluvní strana za újmu způsobenou pouze jí samé a jejím vlastním zástupcům nebo zaměstnancům.

- 9.3. V případě, že nájemce nesplní povinnost k zaplacení nájemného řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den takto vzniklého prodlení.
- 9.4. Nájemce se zavazuje užívat předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy o požární ochraně, hygieně, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
- 9.5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.
- 9.6. Za škody, které způsobí nájemce po dobu užívání předmětu nájmu na majetku pronajímatele nebo na majetku či zdraví třetích osob, odpovídá nájemce podle platných obecně závazných předpisů.
- 9.7. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci veškerou součinnost nezbytnou k užívání předmětu nájmu, zejména je pronajímatel povinen:
- umožnit nájemci a osobám účastnícím se akce nájemce bezproblémový a včasný přístup do předmětu nájmu v rozsahu vymezeném v čl. I. této smlouvy, jakož i přístup k funkčnímu WC,
 - zajistit fungující techniku v dohodnutém rozsahu a technický servis za účelem jejího fungování po celou dobu trvání nájmu,
 - zabezpečit běžný úklid předmětu nájmu.
- 9.8. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se uzavírá a nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv. Smluvní strany berou výslovně na vědomí a souhlasí s tím, že plnění smlouvy může nastat až po nabytí její účinnosti. Pronajímatel se zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace smlouvy zasláním kopie potvrzení správce registru smluv na e-mailovou adresu uvedenou v čl. 5 této smlouvy.
- 9.9. Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě mohou být učiněny výhradně písemně. Změny odpovědných osob uvedených v čl. V této smlouvy nevyžadují písemný dodatek ke smlouvě. Dostačující je jednostranná písemná informace zasláná druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy.
- 9.10. Tato smlouva bude uzavřena v elektronické nebo listinné podobě, v závislosti na možnostech a dohodě Smluvních stran:
- v případě uzavření v listinné podobě bude vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom z nich;
 - v případě uzavření v elektronické podobě bude uzavřena při pojením zaručených elektronických podpisů obou Smluvních stran.
- 9.11. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že žádný z nich není oprávněn postoupit svá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy třetí straně bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany, s výjimkou peněžitých pohledávek za druhou smluvní stranou a přechodu této smlouvy při právním nástupnictví.

V Praze dne 16.03.2021

V dne 12.03.2021

Pronajímatel

Nájemce