Smlouva o nájmu prostor

č. nájemce 6440-MVS1-2016-15

Smluvní strany:

Univerzita Karlova, Fakulta tělesné výchovy a sportu
Se sídlem: José Martího 31, Praha 6, PSČ: 16252,
IČO: 00216208,
DIČ: CZ00216208
Bankovní spojení: [redacted]
Číslo účtu:
zastoupena: Ing. Radimem Zelenkou, Ph.D., tajemníkem
(dále jen „***Pronajímatel***")

a

Česká republika – Ministerstvo obrany
se sídlem: Tychonova 1, 160 00 Praha 6 – Dejvice
jejímž jménem jedná: Ing. Aleš Kudrlička, zástupce ředitele odboru správy nemovitého majetku – vedoucí oddělení územní správy nemovitého majetku Praha odboru správy nemovitého majetku Agentury hospodaření s nemovitým majetkem, na základě pověření Ministra obrany čj. 1462/2016-7542KM, ze dne 29. září 2016, vydaného ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České Republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění
se sídlem: Hradební 12, 110 15 Praha 1 – Staré Město
IČO: 60162694
DIČ: CZ60162694
Bankovní spojení: [redacted]
Číslo účtu:
Oprávnění zástupci pro jednání: - ve věcech smluvních: Ing. Aleš Kudrlička
- ve věcech technických: [redacted]
Telefon: [redacted]
Fax:
Adresa pro doručování korespondence: Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, Odbor územní správy majetku Praha, Hradební 12/772, P.O.BOX č. 45, 110 05 Praha 1
(dále jen „***Nájemce***"),

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „***Smlouva***"):

I. Úvodní ustanovení

Univerzita Karlova, IČO: 002 16 208, se sídlem Ovocný trh 560/5, Staré Město, 110 00 Praha 1, je výlučným vlastníkem budovy č.p. 31/269, která se nachází na adrese José Martího 31, Praha 6, na pozemku parc. č. 302/28, v obci Praha a katastrálním území Veleslavín, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 321 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu,

Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Veleslavín (dále jen „***Budova***"). Pronajímatel prohlašuje, že je dle zákona č. 111/1998 Sb, o vysokých školách, ve znění pozdějších předpisů a vnitřních předpisů Univerzity Karlovy, jako základní součást Univerzity Karlovy, pověřen správou Budovy.

II. Předmět smlouvy

II.1. Předmětem této Smlouvy je nájem prostor uvedených v bodě II.2. této Smlouvy za dále stanovených podmínek.

II.2. Předmětem nájmu jsou prostory v Budově o celkové rozloze **231,99 m^2**, a to místnosti č. D009, D010, D011, D012, D013, D014, D015, D017 v přízemí budovy „D" s celkovou rozlohou 146,27 m^2 a 4 místnosti v suterénu budovy „B" -1.B.08, -1.B.09, -1.B.10, -1.B.16 o celkové rozloze 85,72 m^2. Nájemce má právo užívat i navazující společné prostory v Budově včetně toalet.

II.3. Pronajímatel za dále uvedených podmínek touto Smlouvou za úplatu přenechává Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání a Nájemce se za to zavazuje platit Pronajímateli nájemné.

II.4. Pronajímatel poskytuje pro potřeby Nájemce služby spojené s provozem předmětu nájmu, a to především: odvoz odpadků, úklid a údržbu společných prostor, ostrahu, vrátnici, poštovní službu a deratizaci.

III. Doba trvání nájmu

III.1. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají na dobu určitou, a to **od 1. 3. 2017 do 31.12.2020** s možností automatického prodloužení vždy o 1 další rok. Kterákoliv smluvní strana je tak oprávněna nejpozději tři měsíce před ukončením řádného smluvního období zaslat druhé smluvní straně písemné sdělení, že trvá na ukončení Smlouvy uplynutím doby, na kterou byla sjednána, čímž vylučuje její automatické prodloužení o další 1 rok. V případě, že Nájemce nedoručí Pronajímateli písemné oznámení s projevem vůle dále nepokračovat ve Smlouvě, projevuje tím vážnou, určitou a srozumitelnou vůli, že souhlasí s prodloužením této Smlouvy o další jeden rok.

III.2. Smluvní strany mohou tuto Smlouvu vypovědět bez udání důvodu písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně. **Výpovědní doba činí dvanáct (12) měsíců** a začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

III.3. Nájemce se zavazuje do sedmi (7) dní po ukončení účinnosti této Smlouvy Předmět nájmu vyklidit a předat Pronajímateli, včetně vybavení Předmětu nájmu dle písemného zápisu o předání a převzetí předmětu nájmu (viz čl.VI, odst. VI.2 této smlouvy) a to ve stavu, v jakém jej od Pronajímatele převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným Pronajímatelem odsouhlaseným změnám či úpravám. Poruší-li tuto povinnost, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu vyklidit na náklady Nájemce. O předání Předmětu nájmu vyhotoví Smluvní strany písemný protokol, jehož jeden exemplář obdrží každá ze Smluvních stran.

IV. Účel nájmu

IV.1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v závislosti vhodnosti užití jednotlivých místností jako kanceláře a sklady, případně pro zabezpečení výuky a provozu zázemí [redacted] při UK FTVS (dále jen „***účel nájmu***").

IV.2. Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu jinak než k Účelu nájmu. V případě, že bude Nájemce zamýšlet změnit Účel nájmu v Předmětu nájmu, je povinen oznámit to Pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli na jeho žádost kontrolu užívání Předmětu nájmu.

IV.3. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V případě, že Nájemce s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele dá Předmět nájmu či jeho část do podnájmu, zavazuje se zajistit, aby byl podnájemce povinen plnit povinnosti, které má v souvislosti s provozem Předmětu nájmu dle této Smlouvy Nájemce.

V. Nájemné

V.1. Nájemce se zavazuje Pronajímateli za nájem Předmětu nájmu dle této Smlouvy platit nájemné v následující výši:

V.1.1. Za místnosti č. D009, D010, D011, D012, D013, D014, D015, D017 v přízemí budovy „D" s celkovou rozlohou 146,27 m^2:
za dobu od 1.3.2017 do 31.12.2020: 1 117 Kč/m^2/rok: **13 615 Kč / měsíčně.**

V.1.2. Za 4 místnosti v suterénu budovy „B" o celkové rozloze 85,72 m^2:
za dobu od 1.3.2017 do 31.12.2020: 300 Kč/m^2/rok: **2 143,- Kč / měsíčně.**

V.2. Kromě nájemného bude pronajímatel nájemci účtovat formou dohodnutých ročních paušálních částek podíl na nákladech spojených s dodávkami elektrické energie, tepla, vodným a stočným a podílu služeb připadajících na Předmět nájmu. Pronajímatel si vyhrazuje právo aktualizovat výši tohoto podílu níže uvedených provozních nákladů, a to formou - písemného dodatku k této smlouvě.

Výše podílů jednotlivých provozních nákladů platných při podpisu této smlouvy vychází z velikosti pronajímané plochy v m^2 a jsou uvedeny v následující tabulce:

položka	m^2/r	měsíční paušál
ÚTV +TUV (teplo)	320,-	6 186,-
elektřina	220,-	4 253,-
voda	70,-	1 353,-
úklid		3 000,-
ostraha		
odpad		

Celková měsíční částka k úhradě provozních nákladů činí **14 792,- Kč.**

V.3. K částkám nájemného účtované Nájemci podle bodu V.1., článku V (tj. nájemné) se nepřipočítává DPH. U částek za služby podle bodu V.2., článku V se částky navyšují o příslušné sazby DPH dle platných předpisů.

V.4. Smluvní strany se dohodly, že veškeré platby podle tohoto článku této Smlouvy budou splatné na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to měsíčně na základě faktury se lhůtou splatnosti 30 dní, vystavené Pronajímatelem vždy do desátého (10.) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za který platby náleží.

V.5. Pro případ, že se Předmět nájmu v průběhu trvání účinnosti této Smlouvy stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilým k užívání ke sjednanému účelu, byť i jen dočasně či v částečném rozsahu, zavazuje se Pronajímatel poskytnout Nájemci přiměřenou slevu na nájemném.

V.6. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné dle bodu V.1. této Smlouvy o míru meziroční inflace za uplynulý kalendářní rok podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. Toto zvýšení je Pronajímatel oprávněn provést pouze tehdy, bude-li uvedená míra inflace vyšší než 3 %. Ke zvýšení nájemného dle tohoto bodu dojde vždy k 1. lednu kalendářního roku, v němž k vyhlášení míry inflace dojde. Pronajímatel se zavazuje takové zvýšení nájemného písemně oznámit Nájemci nejpozději do 28. února kalendářního roku, v němž ke zvýšení dochází.

VI. Předání a převzetí předmětu nájmu

VI.1. Pronajímatel se zavazuje předat Předmět nájmu Nájemci bezprostředně po podpisu této Smlouvy a Nájemce se zavazuje Předmět nájmu na výzvu Pronajímatele převzít, přičemž není oprávněn převzetí odmítnout. Poruší-li některá ze Smluvních stran svou povinnost stanovenou v tomto bodě, je druhá Smluvní strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

VI.2. Nájemce měl možnost seznámit se s faktickým stavem Předmětu nájmu a je si tudíž vědom jeho současného stavu a zavazuje se převzít Předmět nájmu v takovém stavu, bez možnosti požadovat jakoukoliv náhradu škody, opravu, odstranění vady nebo slevu z Nájemného vzhledem k takovému stavu. O předání a převzetí Předmětu nájmu včetně jeho vybavení sepíší smluvní strany písemný zápis, který bude obsahovat **záznam o stavu Předmětu nájmu a seznam jeho vybavení**. Stejný zápis sepíší smluvní strany i při skončení nájmu.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

VII.1. Nájemce se zavazuje Předmět nájmu užívat řádně a tak, aby na něm nevznikala škoda.

VII.2. Nájemce se zavazuje provádět údržbu Předmětu nájmu včetně vybavení a veškeré opravy vybavení Předmětu nájmu na vlastní náklady do výše max. 5 000,- Kč. Nájemce se zavazuje provádět opravy Předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním Nájemce, na vlastní náklady. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu podstatné změny jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to v rozsahu a způsobem, stanoveným zvláštní dohodou s Pronajímatelem. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav na Předmětu nájmu, které má provést Pronajímatel, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

VII.3. Nájemce je po dobu trvání účinnosti této Smlouvy oprávněn v přiměřeném rozsahu a pro účely plnění této Smlouvy užívat i společné části Budovy.

VII.4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Nájemce není na základě této Smlouvy oprávněn užívat nákladní výtah ze suterénu do 1. patra Budovy, ani využívat areál Pronajímatele na adrese José Martího 31, Praha 6, PSČ: 162 52, k parkování vozidel. Nájemce je na základě této Smlouvy oprávněn vjíždět do tohoto areálu výlučně z důvodu naložení či vyložení zboží v souvislosti s plněním Účelu nájmu.

VII.5. Nájemce se zavazuje v souvislosti s plněním této Smlouvy dodržovat veškeré relevantní obecně závazné právní předpisy. V této souvislosti se výslovně zavazuje dodržovat zejména:

- požadavky na bezpečnost a ochranu zdraví při práci v rozsahu požadovaném zákonem č. 262/2006 Sb., zákoníkem práce, v platném znění, a zákonem č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, v platném znění, včetně školení všech svých zaměstnanců;

- základní požadavky k zajištění bezpečnosti práce na pracovištích a technických zařízení v rozsahu stanoveném nařízením vlády č. 101/2005 Sb., v platném znění a nařízením vlády č. 378/2001 Sb., v platném znění;
- úkoly na úseku požární ochrany dle zákona 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, a vyhlášky ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., v platném znění, včetně školení všech svých zaměstnanců.

VII.6. Nájemce se zavazuje dodržovat povinnosti a úkoly, stanovené vedením Univerzity Karlovy, Fakulty tělesné výchovy a sportu ve směrnici „Nájemci" ve znění platném ke dni uzavření této Smlouvy. Podpisem této Smlouvy Nájemce zároveň potvrzuje, že byl s obsahem uvedené směrnice dostatečně seznámen. Případné změny uvedené směrnice se Pronajímatel zavazuje Nájemci vždy včas písemně oznámit a Nájemce se zavazuje těmito změnami řídit.

VII.7. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci užívání Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou a zajistit mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem. Zavazuje se též Nájemci umožnit a zajistit v přiměřeném rozsahu užívání i společných částí Budovy.

VIII. Závěrečná ustanovení

VIII.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. března 2017. Nájemce bez zbytečného odkladu tuto smlouvu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření, zašle v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen (ZRS") k uveřejnění v registru smluv. Pronajímatel bere povinnost uveřejnění této smlouvy v registru smluv na vědomí a souhlasí s uveřejněním údajů z této smlouvy v registru smluv v souladu se ZRS. Uveřejněním této smlouvy v registru smluv není dotčena účinnost této smlouvy, neboť ustanovení § 6 a §7 ZRS ke dni podpisu této smlouvy dosud nenabyla účinnosti.

Nájemce se současně zavazuje informovat Pronajímatele o provedení registrace tak, že zašle Pronajímateli kopii potvrzení správce Registru smluv o uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sama potvrzení obdrží, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky Univerzity Karlovy (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).

VIII.2. Smluvní strany se dohodly, že na otázky touto Smlouvou výslovně neřešené se vztahují obecně závazné právní předpisy ČR, zejména zákon č. 89/2012 Sb., v platném znění.

VIII.3. Jakékoliv změny nebo doplnění této Smlouvy mohou být učiněny pouze v písemné formě a musí být podepsány Smluvními stranami.

VIII.4. Smluvní strany se dohodly, že pro účely vzájemné písemné korespondence platí adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy. Dále se dohodly, že písemnost zaslaná formou doporučené zásilky jednou Smluvní stranou druhé se bude pokládat za doručenou nejpozději třetí (3.) den po jejím prokazatelném předání k doručení provozovateli poštovních služeb, pokud nebude řádně doručena dříve, a to bez ohledu na to, zda se Smluvní strana – adresát - na adrese uvedené v záhlaví této Smlouvy v době doručování zdržovala a o doručování se dozvěděla. Případné změny doručovací adresy jsou Smluvní strany povinny si včas a písemně oznámit.

VIII.5. Smluvní strany se dohodly, že pokud budou některá ustanovení této Smlouvy shledána příslušným orgánem neplatnými, nebude mít tato dílčí neplatnost vliv na platnost celé Smlouvy. Otázky, řešené těmito neplatnými ustanoveními, se budou řídit ustanoveními

obecně závazných právních předpisů České republiky, která jsou svou povahou a účelem nejbližší smyslu těchto ustanovení.

VIII.6. Tato Smlouva je vyhotovena v českém jazyce ve dvou exemplářích, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom.

VIII.7. Smluvní strany se dohodly na ukončení účinnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor, kterou uzavřely dne 18.5.2006, ve znění pozdějších dodatků, a to ke dni 28.2.2017. Veškeré závazky z této smlouvy plynoucí pro smluvní strany pozbydou platnosti a účinnosti dnem 28.2.2017

VIII.8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že tato Smlouva vyjadřuje jejich skutečnou a vážnou vůli, a že ji uzavřely dobrovolně a nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.

VIII.9. Tato smlouva byla projednána a schválena Akademickým senátem Pronajímatele (UK FTVS) dne 15. 11. 2016.

Praha, 21. únor 2017

[redacted]

Pronajímatel

[redacted]

Praha, 13. únor 2017

[redacted]

Nájemce

[redacted]