SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor

**Pronajímatel: Univerzita Karlova**

veřejná vysoká škola podle z.č. 111/1998 Sb. o vysokých školách

do obchodního rejstříku se nezapisuje

se sídlem: Ovocný trh 560/5, 116 36 Praha 1

ve věci součásti: **1. lékařská fakulta**

kontaktní adresa: **Kateřinská 1660/32, 121 08 Praha 2**

zastoupená: Ing. Evou Soubustovou, MBA, tajemnicí 1. lékařské fakulty

IČ: 00216208 DIČ: CZ00216208

Bankovní spojení: xxx

evid. č. : 2021N-0014

(dále také jako „pronajímatel”)

a

**Nájemce: HomeBalance s.r.o.**

zapsaná ve veřejném rejstříku, sp. zn. C 243613, vedená u Městského soudu v Praze

se sídlem: Studničkova 2028/7, 128 00 Praha 2

zastoupená: Ing. Janem Kašparem, jednatelem společnosti

IČ: 04171748 DIČ: CZ04171748

(dále jen „nájemce”)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující

**smlouvu o nájmu nebytových prostor**

**(dále jen „smlouva)**

**Preambule**

1. Smluvní strany uzavřeli dne 4. 4. 2016 Smlouvu spolupráci mezi Univerzitou Karlovou v Praze a její spin-off firmou HomeBalance s.r.o., která byla uzavřena jako jeden z výstupů realizace projektu Podpora pre-seed aktivit UK mimo Prahu, Registrační číslo projektu: CZ. 1.05/3.1.00/13.0284, realizovaného v období 2012-2015 a financovaného v rámci prioritní osy 5.3 (Komercionalizace a popularizace VaV) Operačního programu Výzkum a Vývoj pro Inovace (OP a VaVpl), který je v gesci Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy ČR.
2. Smluvní strany prohlašují, že mají zájem vytvořit v rámci spolupráce smluvních stran podmínky pro realizaci části vědecké, výzkumné, pedagogické a podnikatelské činnosti nájemce v prostorách, jejichž vlastníkem je Univerzita Karlova. Za účelem úpravy vzájemných práv a povinností smluvních stran ve vztahu k předmětným nebytovým prostorám a jejich využití, uzavírají pronajímatel a nájemce smlouvu níže uvedeného znění.

**I.**

**Úvodní prohlášení**

1. Univerzita Karlova je výlučným vlastníkem budovy č. p. 2028, zapsané jako součást pozemku parc. č. 1560, zastavěná plocha a nádvoří, na LV č. 18 pro k.ú. Nové Město, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a nacházející se na adrese Studničkova 2028/7, Praha 2, (dále jen „budova”). Budova byla přitom na základě rozhodnutí Univerzity Karlovy svěřena do správy 1. lékařské fakulty Univerzity Karlovy (pronajímateli).
2. Výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

**II.**

**Vymezení předmětu nájmu**

1. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci za podmínek v této smlouvě uvedených k užívání následující předmět nájmu: nebytové prostory – místnost č. 2.16, 2.20, 2.21 a 2.22 o celkové ploše 24,52 m2, nacházející se v 2. nadzemním podlaží budovy uvedené v ust. čl. I. odst. 1) této smlouvy, které jsou blíže specifikovány (barevně vyznačeny) v plánku, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, a současně povoluje nájemci společně užívat společné prostory v budově (schodiště, výtah, WC apod.), které souvisí s přístupem do těchto nebytových prostor, nebo poskytují základní hygienickosociální vybavení, (to vše dále jen „předmět nájmu” či „nebytové prostory”).

**III.**

**Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle ust. čl. II. odst. 1) této smlouvy za účelem jeho užívání zejména k vědecké, výzkumné a pedagogické činnosti, jakož i k dalším činnostem přímo souvisejícím s předmětem podnikání nájemce.
2. Nájemce jako nestátní zdravotnické zařízení, má v úmyslu v předmětu nájmu zřídit svou provozovnu, neboť k realizaci své vědecké činnosti potřebuje vykonávat také činnost praktickou a klinickou.
3. Pronajímatel současně výslovně souhlasí s tím, aby bylo na adrese budovy, tj. na adrese Studničkova 2028/7, 128 00 Praha 2, umístěno sídlo nájemce.
4. Pronajímatel současně výslovně souhlasí s tím, aby bylo na adrese budovy, tj. na adrese Studničkova 2028/7, 128 00 Praha 2 nájemcem provozováno zdravotnické zařízení a prostory se tímto nájemci pronajímají za účelem provozování rehabilitačních a zdravotních služeb.
5. V případě ukončení účinnosti této smlouvy jakýmkoliv způsobem, je nájemce povinen přemístit sídlo společnosti na jinou adresu, a to v přiměřené době, nejpozději však do 90 dnů od data ukončení účinnosti této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. Pro případ, že nájemce nesplní svou povinnosti ve lhůtě dle předchozí věty, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, a to ve výši 5.000,- Kč za každý, byť jen započatý měsíc prodlení se splněním této jejich povinnosti.

**IV.**

**Doba trvání nájmu**

Pronajímatel přenechává předmět nájmu do užívání nájemci na dobu určitou, a to od 1. 6. 2021 do 31. 5. 2026.

1. Nájem dle této smlouvy zaniká zejména z následujících důvodů, a to:
   1. uplynutím sjednané doby nájmu,
   2. výpovědí bez uvedení důvodu,
   3. výpovědí s uvedením důvodu, nebo
   4. písemnou dohodou smluvních stran.
2. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu:
   1. užívat nebytové prostory způsobem, kterým nedojde k ohrožení nebo újmě na cti, popř. dobrém jménu Univerzity Karlovy či 1. lékařské fakulty, a vyvarovat se jakémukoliv jednání s týmiž následky,
   2. užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou, dále
   3. nesmí hrubě porušit některou svou povinnost vyplývající mu z nájmu a
   4. nesmí se dostat o více než jeden měsíc do prodlení s placením nájemného nebo úhrady provozních nákladů.
3. Každý jednotlivý případ porušení některé povinnosti uvedené pod písm. a) až d) tohoto odstavce je výpovědním důvodem ze strany pronajímatele. V případě výpovědi dle tohoto odstavce činí výpovědní doba jeden (1) měsíc a počíná běžet dnem doručení výpovědi nájemci.
4. Tuto smlouvu je možné dále vypovědět z důvodů uvedených v ust. 2308 a Š 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákonu, v platném znění, přičemž výpovědní doba je v takovém případě tří (3) měsíční a počíná běžet prvého dne měsíce následujícího od doručení písemné výpovědi.
5. Účastníci této smlouvy jsou rovněž oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba činí tři (3) měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje poté, co byla písemná výpověď doručena.
6. Nájemce je povinen protokolárně předat předmět nájmu po uplynutí sjednané doby pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Budou-li shledány závady, nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady spojené s uvedením nebytových prostor do původního stavu.
7. V případě, že nájemce nepředá pronajímateli pronajaté nebytové prostory nejpozději v den následující po ukončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn ke vstupu do těchto prostor za účelem jejich vyklizení. Vyklizené věci je pronajímatel povinen protokolárně zaznamenat a na náklady nájemce uložit. V případě uplatnění postupu takto sjednaného nese nebezpečí škody na věcech nájemce.

**V.**

**Nájemné a úhrada provozních nákladů**

1. Nájemné za předmět nájmu uvedený v ust. čl. II. odst. 1) této smlouvy je stanoveno dohodou a činí **7.000,- Kč měsíčně**.
2. Nájemce je vedle nájemného sjednaného výše v odst. 1) tohoto článku dále povinen spolu s nájemným pronajímateli hradit paušálně provozní náklady vztahující se k předmětu nájmu takto:

elektrická energie…………………………………………….. 269,07 Kč/čtvrtl. + zák. stan. sazba DPH

vodné a stočné ………………………………………………1.523,85 Kč/čtvrtl. + zák. stan. sazba DPH

OTOP + TÚV………………………………………………..1.347,20 Kč/čtvrtl. + zák. stan. sazba DPH

Celkem 3.140,12 Kč/čtvrtl. + zák. stan. sazba DPH

**Zaokrouhleno 3.140,- Kč/čtvrtl. + zák. stan. sazba DPH**

Technický výpočet provozních nákladů je rozepsán pronajímatelem v paušální výši dle počtu osob působících v předmětu nájmu, technických zařízení a plochy předmětu nájmu, přičemž provozní náklady jsou podrobně rozepsány v příloze č. 3 této smlouvy.

1. Nájemce se zavazuje hradit nájemné i ostatní platby dle této smlouvy (zahrnující provozní náklady) čtvrtletně předem bankovním převodem na základě faktur s náležitostmi řádného daňového dokladu vystavených pronajímatelem se lhůtou splatnosti 14 dnů. Dnem úhrady se rozumí den připsání platby na účet pronajímatele.
2. Dílčí plnění nájemní smlouvy je uskutečněno vždy k poslednímu dni 1. měsíce kalendářního čtvrtletí.
3. V případě prodlení se zaplacením úhrady nájemného za nebytové prostory v termínu podle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky.
4. V případě zvýšení sazeb za jednotlivé druhy odebíraných energií si pronajímatel vyhrazuje právo provést přepočet provozních nákladů dle ust. odst. 2) tohoto článku. Přepočet musí odpovídat změnám provedeným dodavateli jednotlivých druhů energií k příslušnému datu. Vypočtený nárůst nákladů pro příslušné období je pronajímatel oprávněn promítnout do faktury bezprostředně následující po úpravě cen.
5. Je-li součástí služeb vztahujících se k předmětu nájmu i poskytnutí telefonického připojení, zavazuje se nájemce hradit pronajímateli měsíčně i hovorné na telefonních linkách, které mu pronajímatel poskytne k užívání. Pronajímatel vystaví nájemci fakturu poté, kdy mu budou poplatky za hovorné známy. Ostatní podmínky týkající se splatnosti a sankcí za prodlení se řídí předchozími ustanoveními tohoto článku obdobně.

**VI.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem alespoň dvakrát ročně a vždy v případě důvodné potřeby vykonat prohlídku předmětu nájmu nebo jeho části za účelem kontroly technického stavu a nájemce je povinen takovou prohlídku umožnit.
2. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu odstranit nájemcem oznámené případné poruchy, závady a havárie na předmětu nájmu.

**VII.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce nese riziko nezpůsobilosti nebytového prostoru, zejména účelu, k němuž byl kolaudován, k zamýšlenému užití předmětu nájmu podle čl. III odst. 2) této smlouvy. Případné náklady související se změnou kolaudačního rozhodnutí nebi jinými úkony potřebnými k dosažení způsobilosti nebytového prostoru k zamýšlenému účelu užití nese nájemce.
2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebytové prostory ani jejich část dát do podnájmu třetí osobě, ani třetí osobě jinak umožnit jejich užívání.
3. Nájemce bude zajišťovat v pronajatých prostorách úklid a drobné opravy na vlastní náklady. Nájemce bude zajišťovat odpovídající větrání nebytových prostor v letních i zimních měsících s tím, že jsou srozuměni s odpovědností za případné škody dle znění této smlouvy.
4. Nájemce bude odpovědný pronajímateli za škody, které způsobí na nebytových prostorech a v ostatních prostorech budovy, jeho zaměstnanci anebo třetí osoby v souvislosti s účelem nájmu dle této smlouvy.
5. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech nájemce vnesených do pronajatého prostoru nájemcem, jeho zaměstnanci, třetími osobami s právním vztahem k nájemci nebo osobami, které se v tomto prostoru pohybují s jejich souhlasem, ani za škody na odložených věcech, které byly způsobeny třetími osobami nebo událostmi vzniklými bez zavinění pronajímatele.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nezajišťuje pojištění majetku vneseného podle předchozího odstavce do pronajatého prostoru a tento majetek si proto pojistí vlastní pojistnou smlouvou.
7. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu, starat se o něj s péčí řádného hospodáře a na svůj náklad zajišťovat běžnou údržbu, drobné opravy a úklid.
8. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele činit jakékoli stavebně technické úpravy nebytového prostoru.
9. Nájemce se zavazuje dodržovat při své činnosti v nebytových prostorách pravidla bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisy týkající se bezpečnosti technických zařízení a požární předpisy a zachovávat provozní řád budovy. Případné poruchy, závady a havárie je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli, resp. jím pověřené osobě, jejíž jméno a kontaktní údaje pronajímatel nájemci písemně sdělí.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly jejich technického stavu ve smyslu ust. čl. VI. odst. 1) této smlouvy.
11. Vylučuje se použití ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že si není vědom žádných faktických závad na předmětu nájmu, které by bránily nájemci v jeho řádném užívání. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu řádně prohlédl, a že akceptuje stav, v němž se předmět nájmu nachází.
2. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že Univerzita Karlova je jako veřejná vysoká škola subjektem podle § 2 odst. 1 písm. e) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, (dále jen „zákon o registru smluv”), a na smlouvy jí uzavírané se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle tohoto zákona.
4. Smluvní strany vyslovují tímto souhlas s uveřejněním plného znění této smlouvy v registru smluv podle zákona o registru smluv. Uveřejnění podle předchozí věty zajistí prostřednictvím registru smluv pronajímatel.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž po dvou obdrží nájemce a po dvou obdrží pronajímatel.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jeho podpisu všemi účastníky smlouvy, přičemž účinnosti nabývá dnem jeho uveřejnění v registru smluv.
7. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.

Seznam příloh:

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: Plánek pronajímaných nebytových prostor s vyznačením předmětu nájmu

Příloha č. 3: Technický výpočet provozních nákladů

V Praze dne 20.5.2021 V Praze dne 20.5.2021

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ing. Eva Soubustová , MBA Ing. Jan Kašpar

za Univerzitu Karlovu za HomeBalance s.r.o.