

Smlouva o nájmu prostor

uzavřená podle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

I. Smluvní strany

1.1. Univerzita Karlova

Ovocný trh 560/5, Praha 1 – Staré město
IČ: 00216208
Zastoupená kvestorem xxxxxxxxxxxx,
Týká se součásti Univerzity Karlovy
Ústav jazykové a odborné přípravy,
sídlem Vratislavova 29/10, 128 00 Praha 2,
zastoupený xxxxxxxxxxxx, ředitelkou
číslo účtu: 6633191/0100
(dále jen pronajímatel nebo ÚJOP UK)

a

1.2. EKO Gymnázium a SOŠ Multimediálních studií

Sídlem: Jiřího náměstí 1/8, 290 01 Poděbrady
zastoupené xxxxxxxxxxxx, ředitelem
IČO: 629 946 38
číslo účtu: 412107584/0600
(dále jen nájemce)

II. Předmět smlouvy

2.1. Pronajímatel, jenž je na základě rozhodnutí MŠMT ČR čj. 34935/98-14 ze dne 29. 1. 1999 vlastníkem objektu Zámku Poděbrady, nám. Jiřího 1/I (dále jen „objekt“), přenechává nájemci k užívání pro účely zajištění výkonu jeho činnosti v oblasti výuky, prostory o celkové výměře **643,31 m² podlahové plochy** (dále jen „pronajaté prostory“) nacházející se v přízemí západní a jižní části - prostory soubor a), druhém patře severního a prvním patře východního křídla – prostory soubor b) objektu zámku.

Jedná se o následující prostory:

soubor a) o výměře 340,16 m²:

- Velký sál **115,95 m²**
- Sál I. **82,54 m²**
- salonek **27,88 m²**
- vstupní hala **28,32 m²**
- přípravná **25,80 m²**
- WC ženy **10,81 m²**
- WC muži **13,44 m²**
- Přípravná **24,96 m²**
- Sklad **10,46 m²**

soubor b) o výměře 303,15 m²:

• WC (203)	17,84 m ²
• Chodba (200)	22,01 m ²
• Chodba (201)	16,63 m ²
• Chodba (202)	26,73 m ²
• Chodba (208)	9,37 m ²
• Sklad (204)	8,75 m ²
• Učebna (206)	42,43 m ²
• Učebna (207)	29,97 m ²
• Učebna (209)	28,68 m ²
• Učebna (210)	27,49 m ²
• Kabinet (211)	6,79 m ²
• Kabinet (212)	9,63 m ²
• Předsíň (114)	9,20 m ²
• Učebna (115)	47,63 m ²

2.2. Pronajaté prostory jsou způsobilé ke sjednanému účelu užívání, což nájemce stvrzuje svým podpisem na této smlouvě, a nájemce je převzal bez výhrad do svého užívání.

2.3. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory jako ateliéry a učebny pro výuku žáků v rozsahu své činnosti.

III.

Cena a platební podmínky

3.1. Cena nájmu je stanovena dohodou smluvních stran a činí měsíčně **73.621,- Kč bez DPH** (*slovy: sedmdesátřítisícšestsetdvacetjedna – korun českých*) Nájemné za pronájem je splatné vždy nejpozději do 15. (patnáctého) dne měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájemné platí, a to na základě vystavených daňových dokladů. Nájemné se hradí bankovním převodem v české měně na účet pronajímatele uvedený v příslušném daňovém dokladu. Výměra pronajatých prostor a rozpis ceny nájemného tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

3.2. Vodné a stočné, spotřebu elektrické energie a plynu bude hrazeno následovně: 1) prostory soubor a) - nájemce bude hradit pronajímateli měsíčně na základě vystavené faktury, a to dle skutečné spotřeby naměřené samostatnými měřidly. Faktura je splatná ve lhůtě 14 dnů ode dne jejího vystavení.

2) prostory soubor b) – byla dohodnuta paušální úhrada za služby poskytované s nájmem, která činí:

- spotřeba elektrické energie ve výši **4.446,- Kč** + platné DPH měsíčně
- spotřeba vody ve výši **3.097,- Kč** + platné DPH měsíčně
- spotřeba plynu ve výši **10.853,- Kč** + platné DPH měsíčně

3.3. Při navýšení cen energií o více než 5 % bude daná paušální úhrada navýšena stejnou měrou v následující úhradě.

3.4. Úklid pronajatých prostor, touto smlouvou stanovených, si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady.

3.5. Nájemce hradí televizní a rozhlasové poplatky přímo dodavatelům těchto služeb.

3.6. Nájemce souhlasí s tím, že nájemné bude každoročně upravováno podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. V první splátce takto upraveného nájemného po zveřejnění míry inflace bude zahrnuto i zvýšení nájemného za období od počátku roku. Pronajímatel oznámí změnu výše nájemného, upravenou o míru inflace nájemci, dopisem, který bude zaslán nájemci na adresu sídla nájemce.

3.7. Pokud nájemné nebo služby nebudou placeny včas a řádně, je sjednána smluvní pokuta ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý, i započatý, den prodlení do zaplacení.

V případě prodlení nájemce s platbou nájemného, které je nájemce povinen platit v termínu dle odst. 3.1. nebo úhrady za spotřebu energií dle odst. 3.2., a to o více než jeden měsíc, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět se čtrnáctidenní výpovědní lhůtou, která začíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď se považuje za doručenu i tehdy, byla-li poštou vrácena pronajímateli jako nedoručitelná nebo nájemce svým jednáním nebo opomenutím její doručení zmařil nebo písemnost odmítl převzít.

IV.

Práva a povinnosti stran

Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání pronajatých prostor v souladu s touto dohodou.
- b) pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování povinností nájemce. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a osobně se jich zúčastnit.
- c) pronajímatel v žádném případě hmotně neodpovídá za případnou újmu na zdraví, poškození, odcizení, jakož i jiné škody na vnesených věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
- d) V případě závažných důvodů bránících bezpečnému provozu pronajatých prostor (havárie apod.) je pronajímatel oprávněn tyto dočasně uzavřít.

Práva a povinnosti nájemce:

Nájemce se zavazuje:

- a) dbát, aby do pronajatých a ostatních prostor budovy zámku nevnikly nepovolané osoby; pokud se tak stane, nájemce hmotně plně odpovídá za veškeré škody, které tyto osoby v předmětných prostorách způsobí. Při každém odchodu z pronajatých prostor a objektu musí být tyto prostory opět řádně uzamknuty.
- b) udržovat prostory vně i uvnitř v čistotě a po každém ukončení své činnosti uvést prostory do původního stavu, např. zavřít všechna okna apod.
- c) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě na požádání přístup do pronajatých prostor k provedení kontroly.
- d) užívat pronajaté prostory výhradně k účelu sjednanému v této dohodě, v souladu s platnými právními předpisy, pravidly slušnosti a dobrých mravů; Nájemce nebude v pronajatých prostorech provozovat činnost, která by způsobovala hluk nad stanovené hygienické limity, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí.
- e) zajistit vše potřebné k odvrácení škod na přenechaných prostorech, jakož i chránit zdraví a bezpečnost osob v prostorách se nacházejících. Nájemce zejména bere na vědomí, že v pronajatých prostorách je zákaz používání otevřeného ohně a kouření. Nájemce je za tímto účelem seznámen s požárními poplachovými směrnici, fungováním ohlašovny požáru a požárními únikovými cestami, což stvrzuje svým podpisem na této dohodě.

- f) nájemce bere na vědomí, že po dobu využívání pronajatých prostor plně odpovídá za jejich stav, za veškeré škody způsobené ve využívaných prostorách nebo na jejich vybavení a zařízení včetně škod způsobených na majetku či zdraví všech dalších osob, které se v prostorách vyskytnou v době trvání této dohody. Případné způsobené škody na majetku pronajímatele hradí nájemce v plné výši.
- g) nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za majetek vnesený nájemcem do pronajatých prostor, a proto případné pojištění tohoto majetku je věcí nájemce. Nájemce je povinen zajistit, aby návštěvníci nevstupovali do prostor, které nejsou předmětem nájmu.
- h) po dobu platnosti této dohody bude nájemce vykonávat veškeré stavební úpravy pouze v předem schválené podobě od ÚJOP UK, na vlastní náklady a na vlastní nebezpečí. ÚJOP UK výslovně nenese odpovědnost za škody způsobené na zdraví, nebo majetku, způsobené činnostmi nájemce.
- i) nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu a případné drobné opravy pronajatých nebytových prostor, např. instalatérské, elektrikářské, sklenářské, malířské práce apod. na své náklady. Vzhledem k historickému charakteru prostor nesmí být prováděny žádné zásahy do stavebních konstrukcí prostor. Veškeré práce a použité materiály na drobné opravy musí být předem zkontrolovány s vedením střediska.
- j) Nájemce bere na vědomí, že vzhledem k zabezpečení budovy a charakteru jejího využití je povinen v pronajatých prostorách uvedených v souboru b) přizpůsobit svůj provozní a výukový harmonogram časovému režimu ÚJOP UK tak, aby nedošlo k narušení zabezpečení budovy a narušování výuky studentů ÚJOP UK. Dále bere nájemce na vědomí, že společně využívané prostory (chodby a schodiště) slouží výhradně k přesunu mezi jižním vstupem do budovy a pronajatými prostory a není možné je jinak využívat.

V.

Doba trvání smluvního vztahu

- 5.1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od **1. 8. 2021** do **31. 7. 2023** s možností prodloužení smlouvy o další rok formou písemného dodatku v případě předchozí dohody smluvních stran. Mimo důvody uvedené v bodech 3.7. může být smlouva ukončena též bez udání důvodu jednou se smluvních stran s tříměsíční výpovědní lhůtou.
- 5.2. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory tak, aby nedocházelo k újmě na cti a dobrém jménu Univerzity Karlovy. Porušení této povinnosti je výpovědním důvodem, pokud nájemce ani po písemném upozornění pronajímatele nesjedná nápravu. Výpověď je v tomto případě jednoměsíční a výpovědní lhůta začíná běžet ode dne následujícího po dni doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 5.3. Výpověď se považuje za doručenu i tehdy, byla-li poštou vrácena pronajímateli jako nedoručitelná nebo nájemce svým jednáním nebo opomenutím její doručení zmařil nebo písemnost odmítl převzít.

VI.

Další ujednání

- 6.1. Jakékoli úpravy v pronajatých prostorách, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím jednání s pronajímatelem a s jeho výslovným písemným souhlasem.
- 6.2. Nájemce je povinen zajistit v pronajatých prostorách při provozování své činnosti dodržování zásad bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisů o bezpečnosti technických zařízení, hygienických a požárních předpisů.

- 6.3. Nájemce odpovídá při provozu své činnosti za revize všech elektrických spotřebičů používaných v pronajatých prostorách, které nejsou v majetku pronajímatele nebo součástí budovy. Revize si zajišťuje a hradí sám podle platných termínů ČSN a návodů výrobců a na požádání předloží pronajímateli zápis o platné revizi.
- 6.4. Nájemce bere na vědomí, že odpovídá za veškeré škody způsobené provozem jeho činnosti v pronajatých prostorách i na zařízení objektu mimo tyto prostory. Vznik těchto škod je povinen neprodleně hlásit pronajímateli a bez prodlení je odstranit na své náklady.
- 6.5. Nájemce je povinen umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele na jeho požádání přístup do pronajatých prostor za přítomnosti nájemce. K zpřístupnění těchto prostor v případě nezbytného zásahu k odvrácení hrozící škody je náhradní klíč od pronajatých prostor uložen v zapečetěné obálce ve vrátnici objektu.
- 6.6. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu ani do bezplatného užívání jiné právnické či fyzické osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
- 6.7. Popis stavu pronajímaných prostor a jejich vybavení poskytnutého pronajímatelem bude obsažen v předávacím protokolu, který podepíše při převzetí těchto prostor nájemce a zástupce pronajímatele.
- 6.8. Nájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit nebytové prostory do stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během nájmu.
- 6.9. Nájemce je povinen po celou dobu pronájmu mít uzavřené pojištění odpovědnosti z výkonu své činnosti.
- 6.10. Pronajímatel neodpovídá za úrazy a škody na zdraví a věcech, které si způsobí osoby patřící k nájemci, v pronajatých a společných prostorách.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 7.1. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po dvou. Může být měněna pouze písemnými dodatky, které se po podpisu oběma smluvními stranami stávají její nedílnou součástí.
- 7.2. Každá ze smluvních stran bez prodlení písemně oznámí druhé smluvní straně jakoukoliv, třeba jen dočasnou, změnu údajů, které jsou o ní uvedeny v čl. I. smlouvy. Při nesplnění této povinnosti druhá smluvní strana neručí za následky tímto vzniklé.
- 7.3. Nájemce souhlasí se zpracováváním a uchováváním osobních údajů, které v souvislosti s nájmem pronajímateli sdělí, pronajímatelem nebo osobou jí pověřenou. Souhlas uděluje za účelem archivace uvedených osobních údajů, jakož i případného vypořádání závazků, vztahujících se k této smlouvě.

7.4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně a jednostranně nevýhodných podmínek. Toto stvrzují svým podpisem.

7.5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí pronajímatel neprodleně po podpisu smlouvy.

7.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv.

7.7. Přílohy:

Příloha č. 1 - Výměra pronajatých prostor a rozpis ceny nájmu

Příloha č. 2 - Schéma pronajatých prostor

V Praze, dne

V Poděbradech, dne

.....
za pronajímatele
xxxxxxxxxxxx
kvestor Univerzity Karlovy

.....
za nájemce
xxxxxxxxxxxxxxxx
ředitel školy