



Došlo na právní oddělení ČZU dne:

10. 09. 2021

Smlouva o nájmu prostoru služícího podnikání č. 01/2021 - PTO

uzavřená ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „občanský zákoník“)

1. Smluvní strany

Česká zemědělská univerzita v Praze

Sídlo: Kamýcká 129, PSČ 165 00, Praha – Suchdol

Zastoupená: Ing. Jakubem Kleindienstem, kvestorem

bank. spojení: xxxx

č. ú.: xxxx

IČO: 60460709

DIČ: CZ60460709

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Václav Rynda

Sídlo: Boleslavská 2009/18, 130 00, Praha 3 – Vinohrady

IČO: 61039322

Není plátcem DPH

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů tuto Smlouvu o nájmu prostoru služícího podnikání (dále jen „smlouva“):

2. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 1281 - stavba ubytovacího zařízení, která se nachází na pozemku parc. č. 1627/23 - zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Suchdol, obec Praha, vše zapsané na LV č. 255 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „budova“).
2. V budově (kolej EFG) specifikované v předchozím odstavci se nachází soubor místností o celkové výměře 22 m², které jsou vyznačeny v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát předmět nájmu nájemci do nájmu. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen právy třetích osob.

3. Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, aby jej užíval k účelu a za podmínek v této smlouvě dále sjednaných. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva přístupu k předmětu nájmu hlavním vchodem do budovy a práva přístupu k budově.
2. Nájem je sjednán za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to prodeje potravin.
3. Nájemce předmět nájmu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši a způsobem dále stanovenými v této smlouvě.

4. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, jeho okolí i movitých věcí, a to z prohlídky předmětu nájmu i věcí učiněné bezprostředně před podpisem této smlouvy. Nájemce přebírá předmět nájmu dle této smlouvy bez závad, způsobilý ke smluvenému užívání. Podpisem smlouvy byl předmět nájmu předán nájemci.
3. Nájem končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí.

Smlouvu je oprávněna písemně vypovědět i bez udání důvodu kterákoli ze smluvních stran, přičemž výpověď je účinná uplynutím 3 měsíců počínaje prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

4. Smlouvu je dále oprávněna písemně vypovědět kterákoli ze smluvních stran, a to ve výpovědní době 1 týden počínaje následujícím dnem po doručení výpovědi druhé smluvní straně v případě, že bude dán jeden z následujících důvodů:
 - a) nájemce může smlouvu vypovědět, ztratí-li způsobilost k podnikatelské činnosti, jež má být dle smlouvy v předmětu nájmu vykonávána;
 - b) nájemce může smlouvu vypovědět, přestane-li být pronajatý předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu sjednané podnikatelské činnosti;
 - c) nájemce může smlouvu vypovědět, porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci;
 - d) pronajímatel může smlouvu vypovědět, má-li být budova či předmět nájmu odstraněn nebo přestavěn;

- e) pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět, bude-li nájemcem nebo jiným subjektem podán návrh na zahájení insolvenčního řízení vůči nájemci, případně až pokud bude vydáno rozhodnutí o úpadku nájemce;
- f) pronajímatel může smlouvu vypovědět, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli (např. je-li nájemce po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, že nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí jeho zničení, v případě, že nájemce provede bez souhlasu pronajímatele změnu předmětu nájmu, nebo v případě že nájemce zřídí třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, neplní účel nájmu dle čl. 3 odst. 2 této smlouvy, či jinak poruší podstatným způsobem své povinnosti a podmínky této smlouvy, čímž způsobí pronajímateli újmu).

5. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené

1. Nájemné za pronajatý předmět nájmu je stanoveno v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů dohodou smluvních stran a činí částku ve výši **16.700 Kč** bez DPH za rok. K ceně bude připočítána DPH ve výši dle platných právních předpisů.

Výpočet celkové ceny nájmu a služeb

Název	sazba	m2/m3	cena bez DPH
Nájemy podlahová plocha	650,00	22,00	14 300
celkem		22,00	14 300 celková cena nájmu
Služby			0 vytápění - nevytápěno ÚT, jen el. přímotop 1 200 vodné a stočné (paušál) 1 200 odpad (paušál) el.energie - dle skutečnosti 2 400 celková cena služeb 16 700 celková výše ročního nájmu a služeb 8 350 pololetní podíl

2. Sjednanou výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranným písemným úkonem jedenkrát za rok zvýšit v závislosti na roční míře inflace (tj. procentním přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen), a to s účinností od začátku kalendářního roku, v němž byla oznámena míra inflace za předchozí rok k tomu příslušným orgánem. Toto zvýšení bude přičteno k nájemnému za 2. pololetí.
3. Společně s nájmem hradí nájemce pronajímateli poměrnou část jím vynaložených nákladů za dodávku tepla a teplé užitkové vody, vodné, stočné, za odvoz odpadu a za využívání prostor a společných zařízení v budově. Dále nájemce hradí pronajímateli poměrnou část jím vynaložených nákladů za dodávku elektrické energie, jejíž výše bude určena dle skutečné spotřeby na základě samostatného měření (dle odečtu měřidel). Fakturu na vyúčtování poměrné části nákladů za dodávku médií určované dle odečtu měřidel pronajímatel vystaví každé pololetí, a to v měsíci srpnu a únoru.

4. Úhrada nájemného a služeb s nájmem spojených bude placena pravidelně v pololetních intervalech v každém kalendářním roce po celou dobu trvání nájmu, a to vždy na odpovídající pololetí předem. Pronajímatel fakturuje úhradu nájemného podle níže uvedeného časového sledu:
 - a) za I. pololetí do 10. 2.,
 - b) za II. pololetí do 10. 8.,
 - c) poměrná část nájemného vč. služeb bude hrazena dle faktury vystavené pronajímatelem po nabytí účinnosti smlouvy.Doba splatnosti je 14 dnů od vystavení daňového dokladu pronajímatelem.
5. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené budou nájemcem uhrazeny na základě daňového dokladu – faktury bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené se považují za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z bankovního účtu nájemce na bankovní účet pronajímatele.
6. Daňový doklad – faktura musí obsahovat všechny náležitosti řádného účetního a daňového dokladu ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce:
 - a) je povinen řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby s nájmem spojené dle čl. 5. smlouvy;
 - b) je povinen užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu jako řádný hospodář a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - c) je povinen pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - d) je povinen nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho úklid a jeho běžnou údržbu (např. malování, oprava omítek, čištění podlah a podlahových krytin, čištění zanesených odpadů, výměny drobných součástí předmětů přenechaných nájemci na předmětu nájmu);
 - e) není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost či změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu;
 - f) není oprávněn provést změnu předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele;
 - g) je povinen umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
 - h) je povinen provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;

- i) je povinen v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu v místě, kde jej převzal, a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, pokud se strany nedohodnou jinak; nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ve sjednaném termínu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu 1 500 Kč za každý započatý den prodlení;
- j) bere na vědomí, že jsou ve vrátnici rektorátu uloženy duplikáty klíčů od všech jím užívaných místností a prostor z důvodu bezpečnostní a protipožární prevence;
- k) není oprávněn předmět nájmu přenechat do užívání třetí osobě, a to ani v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jež má být dle smlouvy v předmětu nájmu vykonávána;
- l) je oprávněn po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem předmět nájmu sloužící podnikání opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími či podobnými znameními;
- m) zavazuje se přednostně využívat k provozu recyklovatelné materiály, úsporné, ekologicky šetrné technologie, zajistit třídění odpadu.

2. Pronajímatel:

- a) je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) je povinen provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětu nájmu;
- c) je povinen udržovat po dobu trvání nájmu předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu nájmu a za tímto účelem provádět jeho případné opravy;
- d) je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu;
- e) je oprávněn kontrolovat předmět nájmu mimo stanovenou provozní či pracovní dobu nájemce, vyžaduje-li to vzniklý havarijný stav nebo jiná neodkladná mimořádná situace;
- f) má právo na placení sjednaného nájemného a úhrady za služby s nájmem spojené podle čl. 5. smlouvy;
- g) je oprávněn z důvodu oprav přerušit nájem na dobu nezbytnou k jejich provedení. Nájemce v takovém případě nehradí nájemné ani služby spojené s nájmem po dobu oprav, pokud toto přerušení provozu nezpůsobil vlastním jednáním.

3. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení smlouvy výpovědí ze strany pronajímatele, není pronajímatel v žádném případě povinen nájemci poskytnout náhradu za výhodu převzetí zákaznické základny, a to ani v případě, že předmět nájmu bude dále předán do užívání třetí osobě za stejným či obdobným účelem jako dle této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že takto případně vzniklé právo na náhradu za převzetí zákaznické základny nebude po pronajímateli požadovat.

7. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon o registru smluv“), podle toho, který den nastane později.

2. Vztahy mezi smluvními stranami se řídí českým právním řádem. Ve věcech smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy z ní vznikající a vyplývající řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Veškeré změny či doplnění smlouvy lze učinit pouze na základě písemné dohody smluvních stran. Takové dohody musí mít podobu datovaných, číslovaných a oběma smluvními stranami podepsaných dodatků smlouvy.
4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy, obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
5. Smluvní strany budou vždy usilovat o přátelské urovnání případných sporů vzniklých ze smlouvy. Pokud nebylo dosaženo přátelského urovnání sporu ani do 30 pracovních dnů po jeho prvním oznámení druhé smluvní straně, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna obrátit se svým nárokem k příslušnému soudu.
6. Nájemce bezvýhradně souhlasí se zveřejněním plného znění smlouvy tak, aby tato smlouva mohla být předmětem poskytnuté informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a s uveřejněním plného znění smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu a užívaných prostor
8. Smlouva se vyhotovuje ve 3 (třech) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží 1 (jeden) a pronajímatel 2 (dva) stejnopisy.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle. Na důkaz pravosti a pravdivosti těchto prohlášení připojují oprávnění zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 9.9.2021

V Praze dne 9.9.2021

.....
Ing. Jakub Kleindienst
investor

.....
Václav Rynda

↑ SPOL. KRČEK EF

KOLEJ E

