

Smlouva č. 16018/2015
o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
(kolej Na Kotli, Hradec Králové)

Smluvní strany:

Univerzita Karlova v Praze

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

IČO: 00216208

DIČ: CZ00216208

jednající svou pověřenou součástí - **Koleje a menzy**, Voršilská 144/1, 116 43 Praha 1,

které zastupuje Ing. Jiří Macoun, ředitel

bank. spojení: KB Praha 1, č.ú. 832931/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

IPC Marketing s.r.o.

se sídlem Československé armády 543/29, 500 03 Hradec Králové

IČO: 25954881

DIČ: CZ25954881

Zast. PharmDr. Martinem Mašátem, jednatelem

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, spis. zn. C 17316

bankovní spojení: ČSOB, č.ú. 193519545/0300

(dále jen „nájemce“)

uzavírají mezi sebou, podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 1147 (vysokoškolská kolej **Na Kotli**), na adrese Na Kotli 1147/5, 502 96 Hradec Králové, která je součástí pozemku parc. č. 1339/1, jak je zapsáno na LV č. 3094 pro k.ú. Hradec Králové, obec Hradec Králové (dále jen „kolej“).
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je pronájem **prostor o celkové výměře 136 m²**, situovaných **v přízemí** výše uvedené koleje. Tyto prostory tvoří:
 - bývalá pivnice (**130 m²**), včetně vnitřního zařízení
 - sociální zařízení (**6 m²**).
3. Nájemce bude výše uvedené prostory užívat pro provozování **studentského klubu** (dále jen „klub“), včetně **hostinské činnosti**, ve smyslu svého předmětu činnosti. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory nebude bez výslovného souhlasu pronajímatele, daného písemným dodatkem k této smlouvě, užívat k jinému než k výše dohodnutému účelu.

Čl. II.

Doba trvání nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, **od 1. 12. 2015 do 30. 11. 2018**.
2. O prodloužení nájmu může nájemce požádat nejpozději tři měsíce před jejím uplynutím.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce předmět nájmu řádně užívá již od 1. 7. 2012 dosud, a to podle Smlouvy č. 16016/2012, ze dne 12. 6. 2012.

Čl. III. Cena a platební podmínky

Nájemné

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené v čl. I. činí **114.945 Kč ročně**. K nájemnému bude připočtena sazba DPH v zákonné výši.
2. Nájemné dle odstavce 1. bude nájemce hradit ve **čtvrtletních platbách** takto: za I.Q, II.Q a IV.Q ve výši **35.615 Kč + DPH** a za III.Q ve výši **8.100 Kč + DPH**.
3. Nájemné za III.Q je sníženo z důvodu neúplného využívání těchto prostor, jelikož v tomto období bude prostor sloužit pouze ke skladovým účelům nájemce.

Pronájem zařízení pronajatých prostor

4. Nájemné za pronájem vnitřního zařízení bude nájemce hradit ve výši **6.600 Kč ročně**. K nájemnému bude připočtena sazba DPH v zákonné výši.
5. Nájemné dle odstavce 4. bude hradit nájemce ve **čtvrtletních platbách** ve výši **1.650 Kč + DPH**.

Úhrady za služby poskytované s nájmem

6. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby poskytované s nájmem v tomto rozsahu:
 - vytápění a TUV, el. energii, vodné, stočné budou hrazeny zálohově,
 - úklid společných prostor
 s tím, že výše těchto úhrad je uvedena ve **Výpočtovém listu - Příloze č. 1** této smlouvy.
7. Skutečná spotřeba **el. energie, vytápění + TUV a vodného, stočného** bude vyúčtována nájemci 1x ročně, vždy do konce měsíce února příslušného kalendářního roku, a to na základě faktury – daňového dokladu pronajímatele.

Způsob úhrady nájemného a ceny služeb

8. Podkladem pro platbu bude **faktura – daňový doklad** (dále jen „faktura“), vystavená pronajímatelem k poslednímu dni příslušného čtvrtletí. Faktura musí obsahovat náležitosti účetního a daňového dokladu podle platného znění zákona o účetnictví a o dani z přidané hodnoty, jakož i povinné údaje podle občanského zákoníku. Faktura bude mít splatnost 20 dnů ode dne jejího vystavení. V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je nájemce oprávněn vrátit ji pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět nájemci.

Zdanitelné plnění

9. V souladu s platným zákonem o DPH se zdanitelné plnění u nájmu a služeb poskytovaných s nájmem považuje za uskutečněné k poslednímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí.

Sankční ujednání

10. Dostane-li se nájemce do prodlení s platbou nájemného a úhrad za služby poskytované s nájmem, má pronajímatel právo účtovat nájemci zákonný úrok z prodlení z dlužné částky ve výši stanovené příslušným právním předpisem. V takovém případě bude úrok z prodlení fakturován vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce se lhůtou splatnosti 14 dnů.

Změna výše úhrad za služby poskytované s nájmem

11. Pokud výše úhrad za služby poskytované s nájmem nebude odpovídat rozsahu těchto služeb, bude tato skutečnost řešena novým Výpočtovým listem, který vyhotoví pronajímatel a bez zbytečného odkladu předá nájemci.
12. Pokud dojde ke zvýšení cen vstupů jednotlivých energií nebo médií ze strany jejich dodavatelů, je pronajímatel oprávněn upravit výši úhrad za služby poskytované s nájmem s účinností ode dne příslušné cenové úpravy. Tuto úpravu je pronajímatel oprávněn provést zpětně a to na základě faktury – daňového dokladu při čtvrtletním vyúčtování, popřípadě ke konci smluvního vztahu.

Inflační doložka

13. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně jednostranně upravit podle roční míry inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to automaticky po vyhlášení indexu ČSÚ a to zpětně vždy k 1. 1. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Úprava bude provedena při čtvrtletním

vyúčtování na základě faktury – daňového dokladu od pronajímatele, který je oprávněn tuto změnu dorovnat i ve faktuře – daňovém dokladu při následující platbě nájemného.

Čl. IV Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

Pronajímatel

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl používat ke sjednanému účelu a udržovat ho v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy, provádět revize vyhrazených technických zařízení.
4. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých strany v době uzavření této smlouvy věděly a které nebrání užívání věci.

Nájemce

5. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, s péčí řádného hospodáře, a platit nájemné podle této smlouvy.
6. Nájemce je povinen provádět na své náklady úklid a běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu. Za běžnou údržbu a opravy se pro účely této smlouvy považují i opravy či úpravy pronajatého prostoru v ceně do **5.000,- Kč** za jednu opravu (s výjimkou malování pronajatých prostor, které vždy hradí nájemce ze svého). Opravy vlastního vybavení a technologických zařízení, které zůstávají i při ukončení nájmu ve vlastnictví nájemce, hradí nájemce bez omezení.
7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistil.
8. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.
9. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele podnajíť, ani jinak přenechat k užívání, pronajatý prostor třetí osobě. Pronajímatel se zavazuje neodepřít tento souhlas, pokud nájemce nebude pronajatý prostor přechodně potřebovat pro své účely a pokud provoz podnájemce bude slučitelný s charakterem pronajatého prostoru a celého objektu. Souhlas pronajímatele s podnájmem musí být písemný a musí být udělen nájemci před uzavřením podnájemní smlouvy. Lhůta podnájmu v takovém případě nesmí přesahovat dobu nájmu podle této smlouvy. Dále bylo mezi smluvními stranami dohodnuto, že cena za podnájem nesmí převýšit cenu nájmu, sjednanou v této smlouvě.
10. Nájemce je povinen při provozu své činnosti dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy, týkající se provozování předmětu nájmu hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány. Nájemce je rovněž povinen pronajímateli umožnit provádění potřebných kontrol a revizí. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že byl seznámen s provozním řádem, požárním a evakuačním plánem objektu koleje Na Kotli a zavazuje se je dodržovat.
11. Nájemce odpovídá při provozu své činnosti za revize všech elektrických spotřebičů používaných v pronajatém prostoru. Revize si nájemce zajišťuje a hradí sám podle platných termínů ČSN a návodů výrobců a na požádání předloží pronajímateli zápis o platné revizi.
12. Nájemce odpovídá za škody způsobené provozem jeho činností nebo v souvislosti s ním, jakož i za škody vzniklé při případných stavebních úpravách prováděných na jeho náklady.
13. Pro případ nezbytného zásahu k odvrácení hrozící škody předá nájemce od pronajatého prostoru správě objektu v zapečetěné obálce náhradní klíč. Správa objektu zajistí bezpečné uložení náhradního klíče na vrátnici a v případě nezbytného použití klíče předá nájemci o jeho použití zápis.
14. Nájemce se dále zavazuje:
 - uzamykat po úředních hodinách příslušné vchody do budovy, ve které se nachází pronajatý prostor
 - neomezovat a nenarušovat svojí činností provoz dalších uživatelů objektu
 - neomezovat svojí činností provoz areálu, zejména vozidly; především se zavazuje dodržovat zákazy vjezdu a stání automobilů v prostoru areálu.

15. Nájemce má právo, podle vlastního uvážení, sjednat pojištění svého zařízení a ostatních aktivit proti škodě a pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou z titulu provozovatele výše zmíněného zařízení s tím, že pojistné hradí nájemce.
16. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatého prostoru, kdykoliv o to oprávněně požádá.
17. Nájemce je povinen odevzdat pronajatý prostor pronajímateli v řádném stavu, tj. vyklizený, příp. upravený nejvýše v rozsahu této smlouvy nebo jejích dodatků, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději v den ukončení nájmu, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne na termínu pozdějším. Neučiní-li tak, má pronajímatel právo na náhradu ve výši sjednaného měsíčního nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá. Zůstane-li v pronajatém prostoru věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na náklady nájemce. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
18. Pronajímatel má právo, v souladu s ust. § 2234 občanského zákoníku, na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětném prostoru.
19. Nájemce se zavazuje, že pronajatý prostor nebude bez předchozího souhlasu pronajímatele, daného písemným dodatkem k této smlouvě, užívat k jinému, než k výše dohodnutému účelu.

Čl. V

Údržba a stavební úpravy

1. Budou-li v pronajatém prostoru ze strany nájemce prováděny jakékoli stavební nebo jiné úpravy trvalého či dlouhodobého charakteru, je nájemce vždy povinen předložit pronajímateli stavební záměr spolu s finančním rozpočtem. Bez písemného schválení tohoto záměru není nájemce oprávněn předmětné stavební úpravy provádět.
2. Pokud mezi pronajímatelem a nájemcem nebude dohodnuto jinak, bude nájemce provádět veškeré stavební úpravy na svůj náklad a při ukončení nájmu uvede pronajaté prostory do původního stavu bez nároku na finanční vyrovnání.

Čl. VI

Skončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy skončí zejména uplynutím sjednané doby nájmu.
2. Pronajímatel je oprávněn nájem podle této smlouvy vypovědět v případě, že nájemce bude pronajatý prostor užívat způsobem, který je na újmu cti a dobrého jména Univerzity Karlovy v Praze nebo v rozporu s dobrými mravy.
3. Vedle důvodu uvedeného v předchozím odstavci může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom povinen ve výpovědi uvést výpovědní důvod.
4. Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen ve výpovědi uvést výpovědní důvod.
5. Výpověď nájmu musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. Nájem podle této smlouvy lze skončit i písemnou dohodou smluvních stran.

Čl. VII

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne **1. 12. 2015**.
2. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, platí příslušná ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Tato smlouva se pořizuje ve dvou stejnopisech, s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy musejí být učiněny formou písemného číslovaného dodatku, potvrzeného oběma smluvními stranami.
5. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že s jejím obsahem v celém rozsahu souhlasí, což potvrzují svými níže uvedenými podpisy.

Příloha č. 1:

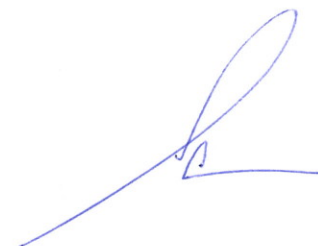
- Výpočtový list, platný od 1. 12. 2015

Za nájemce:**Za pronajímatele:**

V Praze dne 30. 11. 2015

 **ICMARKETING**
S.R.O.
ČSA 543/000 02 Hrádec Králové
IČO: 25 25 48 81

PharmDr. Martin Mašát
jednatel



Ing. Jiří Macoun
ředitel

Univerzita Karlova v Praze
KOLEJE A MENZY
116 43 Praha 1, Voršilská 1
IČ: 00216208 DIČ: CZ00216208



Příloha č. 1

Výpočtový list - ke Smlouvě č. 16018/2015, platný od 1. 12. 2015 kolej Na Kotli, Hradec Králové

Úhrady za služby poskytované s nájmem dle čl. III smlouvy:

Nájemce bude platit zálohově platby poskytované s nájmem za I., II. a IV. čtvrtletí ve výši:

zálohy	služba za rok	množství za čtvrtletí	cena za jednotku v Kč	Kč/čtvrtletí
teplo (vytápění+TUV) 79,5 GJ/rok	79,5	19,88	382,70	7 606,16
el. energie 3600 kWh/rok	3600	900	2,74	2 466,00
vodné, stočné 126m ³ /rok	126	31,50	76,58 Kč	2 412,27
úklid společných prostor za čtvrtletí (sociální zařízení)		3 960 Kč		3 960,00 Kč
celkem/čtvrtletí bez DPH				16 444,43

Platba za I., II. a IV. čtvrtletí celkem: 16.444,43 Kč + sazba DPH v aktuální zákonné výši.

Nájemce bude hradit zálohově úhrady za služby poskytované s nájmem **za III. čtvrtletí** ve výši:

úhrada	Kč/čtvrtletí
teplo (vytápění+TUV) , vodné, stočné, el.energie	3 300,00 Kč
celkem/čtvrtletí bez DPH	3 300,00 Kč

Platba za III. čtvrtletí celkem: 3.300 Kč + sazba DPH v aktuální zákonné výši.