Smlouva č. 16021/2015

(kolej Na Kotli, Hradec Králové)

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

Nadace pro rozvoj v oblasti umělé výživy, metabolismu a gerontologie,
se sídlem Na Kotli 1147, 502 96 Hradec Králové
kterou zastupuje: MUDr. Róbert Hromádka, předseda Správní rady
IČO: 61222291
bank. spojení: ČSOB HK, č.ú. 178105133/0300
(dále jen „nájemce")

uzavírají mezi sebou, podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník"), tuto smlouvu o nájmu prostoru:

Čl. I
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 1147 **(vysokoškolská kolej Na Kotli)**, adresa Na Kotli 1147/5, 502 96 Hradec Králové, která je součástí pozemku parc. č. 1338/1, to vše zapsané na LV č. 3094 pro k.ú. Hradec Králové **(dále „kolej").**
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je pronájem prostor v přízemí bloku A2 výše uvedené koleje (bývalá ordinace praktického lékaře), o celkové výměře **50 m^2**.
3. Nájemce bude výše uvedené prostory užívat jako místnosti pro provozování činnosti nadace.

Čl. II
Doba trvání nájmu

1. Touto smlouvou se nájem sjednává na **dobu určitou**, v trvání **od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2018.**
2. O prodloužení doby nájmu může nájemce požádat nejpozději tři měsíce před jejím uplynutím.

Čl. III
Cena a platební podmínky

Nájemné

1. Výše nájemného byla sjednána **v částce 14.364 Kč ročně.** Nájemce souhlasí s tím, že pokud se stane plátcem DPH, bude mu k nájmu připočtena sazba DPH v aktuální zákonné výši. Změnu nájemce na plátce DPH se zavazuje oznámit pronajímateli bezprostředně po vzniku této skutečnosti a doložit ji příslušným potvrzením.
2. Nájemné podle odst. 1. bude hradit nájemce **pololetně zpětně** ve výši **7.182 Kč** na účet pronajímatele, č.ú. 832931/0100, pod variabilním symbolem **16021,** nejpozději do 31.3. za první pololetí a do 30.9. za druhé pololetí kalendářního roku.
3. Pokud se nájemce stane plátcem DPH, bude nájemné hradit na základě faktury-daňového dokladu **(dále „faktura")** vystavené pronajímatelem v průběhu prvního měsíce příslušného pololetí kalendářního roku. Faktura bude mít náležitosti podle aktuálního zákona o účetnictví a zákona o dani z přidané hodnoty. V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti,

bude nájemce oprávněn vrátit ji pronajímateli k doplnění. V takovém případě se zruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury nájemci.

Úhrady za služby poskytované s nájmem

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby poskytované s nájmem v tomto rozsahu: úhrada za **el. energii, teplo a vodné, stočné** bude hrazena dle **Přílohy č. 1 - Výpočtového listu,** nedílné součásti této smlouvy, kterou vyhotoví pronajímatel. V případě, že dojde k osazení podružnými měřidly, bude nájemce hradit za tyto služby podle skutečné spotřeby zjištěné podružným měřením.
2. Nájemce bude hradit úhrady za služby poskytované s nájmem ve výši uvedené ve výpočtovém listu **pololetně zpětně**. Podkladem pro platbu bude **faktura,** vystavená pronajímatelem v průběhu prvního měsíce příslušného pololetí. Faktura bude mít náležitosti podle aktuálního zákona o účetnictví a zákona o dani z přidané hodnoty a splatnost 20 dní 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 nájemci.
3. Nájemce souhlasí s přijímáním elektronicky zasílaných faktur počínaje dnem 1. 1. 2016, na adresu: info@nadacepzz.cz
4. 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.
5. Pokud dojde ke změně 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 při ročním vyúčtování, popřípadě ke konci smluvního vztahu

Sankční ujednání

6. 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.

Inflační doložka

7. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně jednostranně upravit podle roční míry inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. V případě uplatnění inflace bude tato realizována o její plnou výši po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně vždy k 1. 1. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Úprava bude provedena pronajímatelem a nájemci písemně oznámena.

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 podnajmout, 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 areálu k. 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 činnosti 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
    - svojí činností neomezovat a nenarušovat 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.
20. Pro případ, že má nájemce na adrese pronajatého prostoru zřízeno své sídlo, zavazuje se k tomu, že po ukončení nájmu přemístí bez zbytečného odkladu sídlo na jinou adresu, jinak

odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které by mu v této souvislosti mohly vzniknout. Za nedodržení závazku změnit sídlo po ukončení nájmu, tj. podat žádost o změnu sídla v obchodním rejstříku nejpozději do 1 měsíce po ukončení nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **20.000 Kč,** která se nezapočítává na případné s tím související škody.

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 dojít druhé smluvní straně. Výpovědní doba, sjednaná v délce 3 měsíce a běží od prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně. V případě pochybností se má za to, že výpověď došla druhé smluvní straně třetí den po dni jejího odeslání.
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. 1. 2016.**
2. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
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. 1. 2016

Za nájemce:

V Praze dne 23. 12. 2015

Za pronajímatele:

.....

MUDr. Róbert Hromádka
předseda Správní rady

NADACE
pro rozvoj v oblasti umělé výživy, metabolismu a gerontologie
Na Kotli 1147, 502 96 Hradec Králové
IČO: 612 22 291, tel.: 495 763 120

.....

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. 16021/2015, platný od 1. 1. 2016

kolej Na Kotli, Hradec Králové

Platby za služby a energie poskytované s nájmem dle čl. III. Smlouvy:

Nájemce bude hradit částky za služby a energie poskytované s nájmem ve výši:

Položka	jednotková cena	množství za rok	množství za pololetí	jednotka	Celkem za pololetí (v Kč bez DPH)	DPH v %
el. energie	2,74	71	35,5	kWh	97,27	21
vytápění	382,70	25,25	12,62	GJ	4 829,67	15
vodné, stočné	76,58	8	4	m^3	306,32	15

Celkem za pololetí: 5 233,26 Kč

K výše uvedeným částkám bude připočtena DPH v aktuální zákonné výši.

V Praze dne 23.12.2015

(2) NADACE
pro rozvoj v oblasti umělé výživy, metabolismu a gerontologie
Na Kotli 1147, 502 96 Hradec Králové
IČO: 612 22 291, tel.: 495 763 120

Za pronajímatele:

.....
Ing. Jiří Macoun
ředitel

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

NADACE
Prof. Zdeňka Zadáka

NADACE PRO ROZVOJ V OBLASTI UMĚLÉ VÝŽIVY, METABOLISMU A GERONTOLOGIE
VŠ koleje Na Kotli 1147, 502 96 Hradec Králové 9, Česká republika

UK Koleje a menzy
VŠ koleje Na Kotli 1147
502 96 Hradec Králové 9

Hradec Králové 17.12.2015

Žádost o prodloužení nájemní smlouvy

Nadace pro rozvoj v oblasti umělé výživy, metabolismu a gerontologie žádá o prodloužení nájmu nebytových prostor v přízemí bloku A2 v objektu vysokoškolských kolejí Na Kotli 1147 v Hradci Králové dle platné smlouvy č. 16001/2010.
Za kladné vyřízení naši žádosti předem děkujeme.

NADACE
pro rozvoj v oblasti umělé výživy, metabolismu a gerontologie
Na Kotli 1147, 502 96 Hradec Králové
IČO: 612 22 291, tel.: 495 763 120

MUDr. Róbert Hromádka
předseda Správní rady

S prodloužením smlouvy souhlasím

Univerzita Karlova v Praze
KOLEJE A MENZY
kolej NA KOTLI
502 96 Hradec Králové, Na Kotli 1147/5
IČ: 00216208 DIČ: CZ00216208

Souhlasím s prodloužením

Univerzita Karlova v Praze
KOLEJE A MENZY
Útvar ubytovacích služeb
116 43 Praha 1, Voršilská 1
IČ: 00216208 DIČ: CZ00216208
21/12/15

IČO: 61222291
Bankovní spojení: UniCredit Bank CR
Číslo účtu: 572 698 7011/2700
tel.: 495 763 120
mobil: 731 169 825
fax: 495 763 130
e-mail: sandrikova@nadacepzz.cz