

0777 000792

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smluvní strany:

1. **Pronajímatel:** AGRIPROD CZ a.s.
sídlo: Hluboká nad Vltavou, Vondrov 762, PSČ 373 41
IČ: 260 19 078
Zápis v obch. rejstříku: oddíl B, vložka 1058, veden u KS v Č. Budějovicích
jménem spol. jednajících: Karel Hájek, předseda představenstva
č. účtu: [REDACTED]
(dále jen pronajímatel)

a

2. **Nájemce:** Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
sídlo: Branišovská 1645/31a
IČ: 600 76 658
zřízena zákonem č. 314/1991
jménem spol. jednajících: doc. Tomáš Machula, Ph.D., Th.D., rektor
č. účtu: [REDACTED]
(dále jen nájemce)

Článek 1 Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy bez č. p. postavené na pozemku parc. č. 50/2 zastavěná plocha a nádvoří v části obce České Budějovice 1, která je zapsaná na LV č. 377 pro obec České Budějovice, k. ú. České Budějovice 1, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm v Č. Budějovicích (dále jen "nemovitost").
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání část nemovitosti - nebytové prostory o celkové výměře pronajímané plochy 75,25 m², nacházející se v přízemí nemovitosti, které jsou vyznačeny v situačním plánu, jakožto příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen "předmět nájmu"), za nájemné a za podmínek dohodnutých v této smlouvě.
3. Nájemce předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné řádně a včas. Nájemce je oprávněn užívat s předmětem nájmu také přístupové plochy k nemovitosti, a to pouze za účelem přístupu do předmětu nájmu.

Článek 2 Účel nájmu

1. Nájem je sjednán za účelem provozování vzdělávací činnosti. V uvedených prostorách bude probíhat realizace projektu č. 76 s názvem Jazykové kompetenční centrum.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v souladu se svým oprávněním.

Článek 3 Nájemné

1. **Měsíční nájemné je stanoveno částkou 200,- Kč bez DPH za metr čtvereční pronajaté plochy.**
2. Ode dne předání předmětu nájmu do konce příslušného kalendářního měsíce je nájemce povinen platit pronajímateli **nájemné** vypočtené z měsíčního nájemného. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude účtováno jako osvobozené plnění od DPH.
3. Nájemné je splatné měsíčně předem na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě nejpozději do 10. dne příslušného měsíce, za které se nájemné platí, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem nájemci, přičemž pronajímatel může v daňovém dokladu stanovit pozdější termín splatnosti.
4. Pronajímatel je jednostranně oprávněn vždy od každého 1. března příslušného kalendářního roku následujícího po uzavření této smlouvy každoročně zvýšit nájemné na další období o jeho poměrnou část odpovídající inflačnímu koeficientu za předchozí kalendářní rok ve výši procenta inflace zveřejněného Českým statistickým úřadem.
5. Pokud je nájemce v prodlení se zaplacením nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně za každý den prodlení.

Článek 4 Náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen platit veškeré přímé náklady spojené s užíváním předmětu nájmu přímo dodavatelům energií a služeb (zejména dodávka elektřiny, poplatky za telefony, internet a náklady za úklid předmětu nájmu) anebo pronajímateli na základě jeho řádně doložené výzvy, pokud se nedohodne přímo s dodavatelem energií a služeb.
2. Nájemné nezahrnuje náklady spojené s užíváním nemovitosti, tj.:
 - dodávku elektřiny, plynu a tepla a veškeré související poplatky,
 - vodné a stočné,
 - čištění kanalizace a odvoz odpadů,
 - osvětlení společných prostor nemovitosti,
 - údržbu a úklid chodníku,
 - odklízení sněhu a posyp,
 - údržbu, úklid a drobné opravy společných prostor nemovitosti a sociálních zařízení,
 - činnost domovníka a případně ostražky,
 - deratizaci a kominické práce,
 - běžnou údržbu, revize a drobné opravy elektroinstalace a protipožární ochrany,

- běžnou údržbu, revize a drobné opravy vzduchotechniky a technologie vytápění a chlazení, daně, poplatky a jiné odvody týkající se nemovitosti,
 - náklady na správu nemovitosti a ostatní provozní náklady nemovitosti, na nichž je nájemce povinen se v odpovídající výši finančně podílet.
3. Za běžnou údržbu a drobné opravy se pro tuto smlouvou považuje běžná údržba a drobné opravy do 5 tisíc Kč na jeden případ, součástku či zařízení. Pronajímatel je po předchozí dohodě s nájemcem povinen provést opravu v dohodnuté lhůtě.
 4. Nájemce je povinen platit pronajímateli měsíční zálohy na náklady spojené s užíváním nemovitosti ve výši **5.000,- Kč bez DPH** na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě.
 5. Zálohy na náklady spojené s užíváním nemovitosti jsou splatné společně s nájemným na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem nájemci, přičemž pronajímatel může v daňovém dokladu stanovit pozdější termín splatnosti.
 6. Pronajímatel je oprávněn stanovit a změnit výši a splatnost záloh na náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, jen odůvodňuje-li to vyúčtování předchozího kalendářního roku.
 7. Při vyúčtování nákladů spojených s užíváním nemovitosti podle ploch je za základ pro výpočet pro předmět nájmu považován poměr pronajaté plochy k celkové pronajaté ploše nemovitosti.
 8. Vyúčtování nákladů spojených s užíváním nemovitosti, které neplatí nájemce přímo dodavatelům energií a služeb, bude provedeno vždy k 31. prosinci kalendářního roku a pronajímatel je povinen předložit toto vyúčtování nájemci nejpozději do 31. března následujícího roku. Nedoplatek je splatný na účet pronajímatele do 20 dnů od předložení vyúčtování nájemci. Případný přeplatek je pronajímatel povinen vrátit nájemci do 20 dnů po předložení vyúčtování nájemci. V případě pochybností je nájemce oprávněn do 10 pracovních dnů vyúčtování nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu rozporovat a pronajímatel je povinen do 10 dnů od rozporu nájemce předložit doplňující podklady k vyúčtování.
 9. Pokud je nájemce v prodlení se zaplacením zálohy na náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně za každý den prodlení.
Pokud je pronajímatel v prodlení s vrácením přeplatku nákladů spojených s užíváním nemovitosti, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně za každý den prodlení.

Článek 5

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je oprávněn:
 - a) po předchozím písemném nebo emailovém oznámení nájemci zaslaném nejméně 2 pracovní dny předem vstupovat za přítomnosti nájemce do předmětu nájmu k provádění správy, oprav, úprav, údržby, rekonstrukcí kontroly stavu a způsobu užívání předmětu nájmu nebo měřicích přístrojů,

- b) bez předchozího oznámení nájemci vstupovat do předmětu nájmu, pokud to vyžaduje ochrana osob, zdraví či majetku nebo jiný naléhavý zájem, o čemž je povinen neodkladně nájemce informovat,
- c) ve výpovědní době smlouvy anebo v případě zájmu pronajímatele nakládat s nemovitostí po předchozím písemném nebo emailovém oznámení nájemci, vstupovat za přítomnosti nájemce společně s třetími osobami do předmětu nájmu za účelem jeho prohlídky,
- d) vydávat domovní řád a provozní řád a jednostranně v nich stanovit podmínky užívání předmětu nájmu, přičemž musí s těmito řády nájemce seznámit, takové řády musejí být ve znění obvyklém takovým řádům vydávaným v daném místě a čase, řády nebudou obsahovat ujednání o smluvních pokutách za jejich porušení a v případě rozporu mezi zněním některého řádu a touto smlouvou bude rozhodující znění této smlouvy, zmocnit třetí osoby k výkonu svých práv a povinností.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, s výjimkou běžné údržby a drobných oprav,
- b) umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem,
- c) mít uzavřeno pojištění nemovitosti proti zničení, ztrátě nebo poškození způsobenými požárem, bleskem, bouří, vichřicí a proti dalším rizikům v rozsahu, který je v obdobných případech v daném místě běžný.

3. Nájemce je povinen:

- a) platit řádně a včas nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu,
- b) užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a současně domovním a provozním řádem, pokud je pronajímatel vydal,
- c) užívat předmět nájmu v souladu s právními předpisy a dobrými mravy,
- d) užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, zejména jej na vlastní náklady udržovat v čistém stavu,
- e) na vlastní náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu a souvisejícího zařízení a vybavení předmětu nájmu, zejména výměnu svítidel a pravidelné vymalování,
- f) na vlastní náklady provádět revizi svých elektrických zařízení,
- g) chránit předmět nájmu proti neoprávněnému užívání, poškození nebo zničení, přičemž nájemce odpovídá za škody způsobené jeho činností,
- h) pronajímateli bezodkladně písemně oznámit veškeré škody, změny nebo potřeby údržby či oprav na předmětu nájmu, které má provést pronajímatel; pokud tak nájemce neučiní, odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu,

- i) zdržet se jednání, kterým by omezoval nebo poškozoval práva třetích osob, zejména pronajímatele nebo případných ostatních nájemců,
 - j) umožnit pronajímateli na jeho žádost přístup do předmětu nájmu a snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení údržby nebo oprav,
 - k) při převzetí předmětu nájmu od pronajímatele podepsat předávací protokol, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu,
 - l) při užívání předmětu nájmu dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, protipožární ochrany, hygieny, nakládání s odpady (odpady sbírat, třídít, ekologicky likvidovat), životního prostředí (udržovat čistotu a pořádek, neznečišťovat vodní zdroje a ovzduší) apod.
4. Nájemce není oprávněn:
- a) provádět jakékoliv změny a úpravy předmětu nájmu, zejména stavební úpravy, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přičemž tyto změny a úpravy provádí na své náklady, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
 - b) užívat předmět nájmu ke skladování odpadů, pyrotechnických předmětů nebo směsí, nebezpečných nebo ekologicky závadných látek nebo materiálů či chemických, toxických nebo biologických látek vyžadující zvláštní povolení k jejich uchování, správě a skladování a není oprávněn to umožnit třetí osobě.

Článek 6

Podnájem, umístění sídla a reklamního loga

1. Nájemce není oprávněn předmět nájmu pronajmout nebo zatížit jakýmkoliv právem třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce není oprávněn do předmětu nájmu umístit své sídlo anebo sídlo, místo podnikání, provozovnu či trvalé bydliště třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn umístit uvnitř nemovitosti označení své obchodní firmy s označením umístění předmětu nájmu v nemovitosti a na vnější části nemovitosti své reklamní logo, pouze však v souladu s právními předpisy a pokyny či rozhodnutími správních orgánů.

Článek 7

Předání a stav předmětu nájmu

1. Nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu ke dni uzavření této smlouvy.
2. Smluvní strany jsou povinny o předání předmětu nájmu nájemci sepsat a podepsat předávací protokol, ve kterém bude popsán stav předmětu nájmu a stav měřidel energií dodávaných do předmětu nájmu. Podpis předávacího protokolu není podmínkou pro předání předmětu nájmu.

Článek 8 Trvání a skončení smlouvy

1. Nájem vzniká dnem 1. 4. 2017. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.
2. Nájemní smlouvu lze ukončit:
 - a) dohodou smluvních stran
 - b) výpovědí, kterékoliv ze smluvních stran bez udání důvodu s tím, že výpovědní lhůta je tři měsíce a začne plynout od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně
 - c) výpovědí dle ust. § 2232 OZ, v takovém případě, porušuje-li jedna ze stran zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí značnou újmu druhé straně lze nájem vypovědět bez výpovědní lhůty. V takovém případě nájem zaniká okamžikem, kdy je druhé straně písemně doručeno oznámení o ukončení nájmu.

Za zvláště závažné porušení povinností má pronajímatel zejména:

- neuhrazení jednoho měsíčního nájmu s prodlevou delší než 14 dnů,
 - rušení nočního klidu, při kterém při stížnosti zasahuje Městská či státní policie,
 - způsobení škody na pronajatých prostorech zvláště hrubým způsobem, kdy vznikne škoda přesahující 10.000,- Kč.
3. Nájemce je povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu nejpozději následující den po skončení nebo zániku této smlouvy, a to vyklizený, ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Smluvní strany jsou povinny o předání předmětu nájmu zpět pronajímateli sepsat a podepsat předávací protokol, ve kterém bude popsán stav předmětu nájmu a stav měřidel energií dodávaných do předmětu nájmu.
 4. Pokud nájemce nesplní povinnost uvedenou v předchozím odstavci této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
 5. Smluvní strany jsou povinny si vyrovnat veškerá finanční plnění nejpozději do jednoho měsíce od zániku nebo skončení této smlouvy, pokud není dohodnuto jinak.
 6. Nájemce bere na vědomí, že pokud nevyklidí své věci z předmětu nájmu řádně a včas, je pronajímatel oprávněn jeho věci zadržet nebo je vyklidit, to vše na náklady nájemce, pokud není dohodnuto jinak.
 7. Nájemce bere na vědomí, že pokud nevrátí pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, je pronajímatel oprávněn uvést předmět nájmu do tohoto stavu na náklady nájemce, pokud není dohodnuto jinak.
 8. Nájemce nemá nárok na vydání náhrady za zhodnocení předmětu nájmu nebo za provedené úpravy či opravy, pokud není dohodnuto jinak.

Článek 9 Ostatní a závěrečná ustanovení

1. Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou. Veškerá prohlášení smluvních stran uvedená ve smlouvě se vztahují ke dni uzavření smlouvy. Smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran.

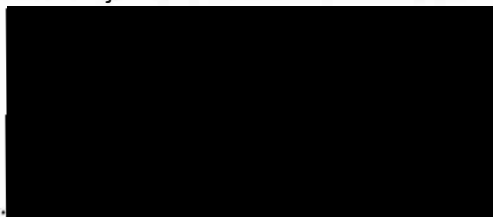
2. Smlouva je uzavřena podle zákonných norem platných v den podpisu smlouvy.
3. Pokud některé ustanovení této smlouvy bude shledáno neplatným nebo nevymahatelným, neovlivní to platnost a vymahatelnost zbývajících ustanovení smlouvy. Smluvní strany jsou v takovém případě povinny do jednoho měsíce nahradit neplatné či nevymahatelné ustanovení ustanovením platným a vymahatelným, které bude mít do nejvyšší možné míry stejný a právními předpisy přípustný význam a účinek, jako byl záměr ustanovení, jež má být nahrazeno.
4. Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny soudem, jehož příslušnost bude určena podle sídla pronajímatele.
5. Smluvní strany jsou povinny si neprodleně oznamovat změnu adresy, na níž jim má být doručováno, jakož i jiné skutečnosti, které mohou ovlivnit plnění práva povinností vyplývajících z této smlouvy.
6. Nájemce souhlasí s vystavováním a zasíláním daňových dokladů pronajímatele v elektronické podobě v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění. Daňové doklady budou zasílány na e-mailovou adresu efaktury@jcu.cz.
7. Smlouva je sepsána ve dvou originálech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
8. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což stvrzují vlastnoručními podpisy osoby oprávněné za smluvní strany jednat.

Přílohy smlouvy, které jsou její nedílnou součástí:

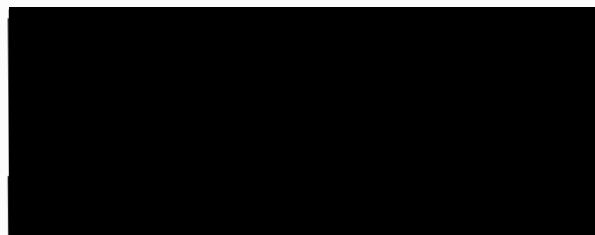
Příloha č. 1- situační plán pronajímaných nebytových prostor

11-04-2017

V Č. Budějovicích dne.....



Pronajímatel



Nájemce

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
REKTORÁT (9)
Branšovská 31a
370 05 České Budějovice

