

Rámcová smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

Pronajímatel

Česká zemědělská univerzita v Praze

Sídlo: Kamýcká 129, PSČ 165 00 Praha – Suchdol

Zastoupená: Ing. Jakubem Kleindienstem, kvestorem

Bank. spojení: XXXXX

č. ú.: XXXXX

IČO: 60460709

DIČ: CZ60460709

(dále jen jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

Nájemce

Festo, s.r.o.

Sídlo: Praha 4, Modřanská 543/76, PSČ 14700

IČO: 00564737

DIČ: CZ00564737

Bank. spojení: XXXXX

Číslo účtu: XXXXX

Zastoupený: Ing. Jiřím Petránkem, MBA, jednatelem

vedená u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 545

(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

(společně dále jen jako „smluvní strany“)

zavírají níže uvedeného měsíce, dne a roku tuto Rámcovou smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“):

I.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1640, v obci Praha, katastrální území Suchdol, jehož součástí je budova č. p. 1274 (dále jen „budova“), vše zapsáno na LV 255, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat do užívání nájemci místnost (cvičebnu) s označením 08/IV (dále jen „místnost“), a to včetně všech součástí a příslušenství, vyjma AV techniky pronajímatele (dále jen „předmět nájmu“) a nájemce se zavazuje zaplatit za užívání předmětu nájmu smluvními stranami dohodnuté nájemné.
3. Nájem se sjednává za účelem využití předmětu nájmu pro realizaci odborných seminářů pořádaných nájemcem.

II.

Doba trvání nájmu, dílčí objednávky

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31. 12. 2022.
2. Předmět nájmu bude nájemce využívat dle této smlouvy v šesti cyklech vždy v délce tří dnů, celkem tedy v maximální délce 72 dnů. Dnem se pro tyto účely rozumí 8 hodin. Konkrétní termíny budou vždy určeny dohodou smluvních stran, a to na základě písemné objednávky, adresované nájemcem pronajímateli.
3. 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 a prohlašuje, že je bez závad, způsobilý ke smluvenému užívání
4. Termíny jednotlivých cyklů nájmu budou dohodnuty smluvními stranami na základě dílčích objednávek, které budou zaslány nájemcem pronajímateli, a to nejméně 14 kalendářních dnů před požadovaným termínem nájmu (dále také jen „Objednávka“). V případě, že bude Objednávka zaslána v kratší době, než je uvedena v předchozí větě, není pronajímatel povinen tuto Objednávku akceptovat.
5. Objednávky budou mezi smluvními stranami uzavírány výhradně v souladu s touto smlouvou.
6. Práva a povinnosti, které nebudou v Objedávce výslovně upraveny, se budou řídit primárně ustanoveními smlouvy a dále občanským zákoníkem, případně dalšími souvisejícími platnými právními předpisy.
7. Objednávka a akceptace budou zasílány elektronicky na email uvedený v následujícím odstavci. Pronajímatel je povinen do tří pracovních dnů její doručení potvrdit, a to odpovědí na email, ze kterého byla objednávka doručena.
8. Kontaktní osoba a kontaktní informace pro účely komunikace a zejména doručení objednávky pronajímateli jsou: XXXXX., **email:** XXXXX, **tel. +420 XXXXX.**
9. Nájemce je oprávněn zrušit Objednávku do doby potvrzení její akceptace.
10. Nájemce přebere předmět nájmu dle této smlouvy vždy každý den před začátkem užívání (semináře), jak je uvedeno dále v čl. III odst. 4 a 5.

III.

Práva a povinnosti smluvních stran, ukončení smlouvy

1. Nájemce je povinen:
 - a. Neprovádět na předmětu nájmu jakékoliv úpravy či změny;
 - b. Po skončení trvání nájmu dle jednotlivých termínů uvedených v čl. II odst. 2 této smlouvy uvést vždy předmět nájmu na své náklady do původního stavu, ledaže bude s pronajímatelem dohodnuto jinak; neuvede-li nájemce předmět nájmu po skončení jednotlivých termínů nájmu do řádného původního stavu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu 1.500,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti;
 - c. Respektovat další osoby, které mají užívací práva k budově či jejím částem a příslušenstvím, nerušit noční klid;
 - d. Nepouštět třetí osoby, vyjma účastníků semináře a osob nájemce podílejících se na organizaci seminářů do prostor budovy a předmětu nájmu bez předchozího svolení pronajímatele. V případě porušení tohoto bodu se nájemce zavazuje k náhradě vzniklé újmy, a to jak na majetku pronajímatele, tak na majetku třetích osob.

- e. Užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu jako řádný hospodář a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - f. 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;
 - g. Nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu;
 - h. 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;
 - i. 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;
2. Nájemce není oprávněn předmět nájmu přenechat do užívání třetí osobě.
3. Nájemce odpovídá v plném rozsahu za všechny škody způsobené na předmětu nájmu, budově či dalším majetku pronajímatele v době, kdy má předmět nájmu k užívání na základě této smlouvy.
4. Pronajímatel poskytne nájemci klíče od předmětu nájmu vždy v den, kdy bude probíhat seminář dle Objednávky a nájemce je povinen každý den po ukončení užívání předmětu nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu a vrátit klíče zpět pronajímateli.
5. Klíče si je nájemce povinen vyzvednout a po skončení semináře bezodkladně odevzdat na **sekretariátu Katedry zemědělských strojů, u XXXXX, kancelář TF/16/I, tel. +420 XXXXX**. Přístup do budovy a místností bude tedy možný pouze v termínech uvedených v konkrétní potvrzené Objedávce.
6. Pronajímatel je oprávněn:
- a. Vstupovat do předmětu nájmu v době trvání nájmu za účelem provedení kontroly využívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou. Případnou kontrolu se pronajímatel zavazuje provést pouze takovým způsobem, aby nájemce nijak neomezil ani mu nebránil v právu užívání předmětu nájmu;
 - b. Zamezit nájemci provedení změn předmětu nájmu (exteriéru, interiéru) v případě, kdy je zjevné, že by takovou změnou vznikla pronajímateli na předmětu nájmu újma;
 - c. Tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 14 dnů v případě, že nájemce:
 - i. je v prodlení s úhradou jakékoliv částky nájemného, a to po dobu delší než 30 kalendářních dnů,
 - ii. provozuje v předmětu nájmu činnosti neslučitelné s jeho určením, ohrožující život či zdraví lidí, majetek pronajímatele anebo třetích osob.
- Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícím po dni, ve kterém byla výpověď nájemci doručena.
7. Pronajímatel a nájemce jsou dále oprávněni tuto smlouvu vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 2 měsíce a počíná běžet prvním měsícem následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
8. Nájem lze ukončit také písemnou dohodou smluvních stran,
9. Smlouvu je oprávněna písemně vypovědět také 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, přestane-li být pronajatý předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý ke sjednanému účelu;
- b) nájemce může smlouvu vypovědět, porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci;
- c) pronajímatel může smlouvu vypovědět, má-li být budova či předmět nájmu odstraněn nebo přestavěn;
- d) pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že bude realizován nájemcem seminář s nevhodným obsahem či v případě jiné zjevné nespokojenosti pronajímatele s jednáním nájemce, jím určených osob či účastníků seminářů,
- e) 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. I odst. 3 této smlouvy, či jinak poruší zvlášť závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí pronajímateli značnou újmu).

IV.

Nájemné

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 **662,50 Kč bez DPH za hodinu**. Nájemné za třídní cyklus tedy činí částku ve výši **15 900 Kč bez DPH**. K ceně bude připočítána DPH ve výši dle platných právních předpisů.
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 kalendářního měsíce následujícího po oznámení míry inflace za předchozí rok k tomu příslušným orgánem.
3. Úhrada nájemného bude placena nájemcem po dokončení příslušného cyklu, na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Doba splatnosti je 14 dnů od vystavení daňového dokladu pronajímatelem.
4. Nájemné bude nájemcem uhrazeno na základě daňového dokladu – faktury bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený na faktuře. Nájemné se považuje za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z bankovního účtu nájemce na bankovní účet pronajímatele.

V.

Platební podmínky

1. Nájemné dle článku IV této smlouvy (včetně DPH), se nájemce zavazuje uhradit na základě vystaveného daňového dokladu (faktury) pronajímatelem, a to vždy nejpozději ve lhůtě splatnosti faktury.
2. Daňový doklad (faktura) se považuje za doručenou nejpozději 3. dnem po jejím odeslání na adresu sídla nájemce, uvedenou v záhlaví této smlouvy.
3. Daňový doklad (faktura) pronajímatele 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.

VI.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. V případě, že smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nabývá účinnosti jejím uveřejněním v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že plnění poskytnutá vzájemně mezi smluvními stranami dle předmětu této smlouvy před její účinností se započítají na plnění dle této smlouvy.
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. Smluvní strany se dohodly, že pro písemný styk jsou určeny adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Doručení na jinou než shora uvedenou adresu není považováno za platné. Písemnost se považuje za doručenou nejpozději 5. dnem jejího prokazatelného odeslání druhé smluvní straně.
5. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této 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.
6. Smluvní strany budou vždy usilovat o smírné urovnání případných sporů vzniklých v souvislosti s plněním dle této smlouvy. Pokud nebylo dosaženo smírného urovnání sporu ani do 30 pracovních dnů po jeho prvním oznámení druhé straně, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna obrátit se svým nárokem k příslušnému soudu.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží jedno a pronajímatel dvě vyhotovení.
8. 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 dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany nepovažují žádné ustanovení této smlouvy za obchodní tajemství.
9. Nájemce se zavazuje spolupůsobit jako osoba povinná v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.
10. 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 _____

V Praze dne _____

Česká zemědělská univerzita v Praze
Ing. Jakub Kleindienst, kvestor

Festo, s.r.o.
Ing. Jiří Petránek, MBA, jednatel