

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. 01/2022 - 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

Kontakt:

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Viatorio company s.r.o.

Sídlo: Kroupova 2757/18, Smíchov, 150 00 Praha 5

Zastoupený: Miloslavem Mrštíkem, jednatelem

bank. spojení: xxxx

číslo účtu: xxxx

IČO: 29061083

DIČ: CZ29061083

zapsaný v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 200429

Kontakt: Miloslav Mrštík, jednatel, m.: xxxx, e-mail: xxxx

(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 sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“):

2. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 1294, která se nachází na pozemku parc. č. 1627/148 - zastavěná plocha a nádvoří, stavba občanské vybavenosti, 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 1. PP budovy a před budovou specifikovanou v předchozím odstavci se nachází bufet, hala, o celkové výměře 204,7 m², které jsou vyznačeny v příloze č. 1 této smlouvy, a to včetně inventáře, který je sepsán v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

Číslo místnosti	Název	Plocha m2
014	hala	10,0
026	výdej bufetu	11,7
026a	chodba	8,1
035	zázemí výdeje	23,5
036	šatna	2,6
037	umývárna	6,3
038	sklad	3,3
038a	sklad	5,5
039	kuchyně (nevytápěno)	14,8
039a	kuchyně (nevytápěno)	10,9
039b	kuchyně (nevytápěno)	5,6
040	umývárna	1,4
040a	WC	1,4
041	sklad	3,5
042a	jídelní plocha	74,6
046	chodba	12,7
046a	chodba	3
046b	chodba	6
Součet pronájem		204,7

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 pro provozování bufetu s nabídkou jídla a nápojů.
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 **255.213,-** Kč bez DPH za rok. K ceně bude připočítána DPH ve výši dle platných právních předpisů.

za podlahovou plochu	204,7	m ²	x	650	Kč/m ²	133 055	Kč
za vytápění a TUV	173,4	m ²	x	370	Kč/m ²	64 158	Kč
plyn	(sjednaný paušál)					10 500	Kč
za vodné, stočné	(sjednaný paušál)					14 500	Kč
elektřina	podle skutečnosti - odečtu měřidel						
za odvoz odpadu (směs, separ., gastro)	(sjednaný paušál)					33 000	Kč
Celková cena nájemného za 1 rok:						255 213	Kč

2. Během zkušebního provozu v době do 31. 12. 2022 nebude nájemci účtováno nájemné z podlahové plochy. Nájemce v této době uhradí pouze služby spojené s nájmem (vytápění, plyn, vodné, stočné, elektřinu, odpad).
3. 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.
4. Společně s nájmem hradí nájemce pronajímateli poměrnou část jím vynaložených nákladů za dodávku tepla na vytápění, tepla v teplé užitkové vodě, provoz VZT a odvoz odpadu, jejichž výše je uvedena v odst. 1 tohoto článku smlouvy a jsou již započteny v nájemném dle odst. 1 tohoto článku smlouvy. Tyto spotřeby sjednané jako paušální platby je pronajímatel oprávněn měnit podle aktuální cenové hladiny na trhu, a to jedenkrát ročně s účinností od začátku nastávajícího pololetí. Změnu oznámí nájemci v textu na prvním daňovém dokladu, kterého se bude změna týkat. Nájemce společně s nájmem hradí pronajímateli také náklady za dodávku elektrické energie, vodného, stočného a plynu, jejichž výše bude určena dle skutečné spotřeby na základě samostatného měření a ceny aktuálně účtované dodavatelem příslušného média. Fakturu na úhradu těchto dodávek pronajímatel vystaví každé pololetí spolu s nájemným. V případě, že pronajímatel instaluje další měřidla spotřeby, bude tato spotřeba od okamžiku instalace měřidel účtována pololetně dle skutečné spotřeby.
5. Výše nájemného a služeb spojených s nájmem hrazených paušální částkou zohledňuje obvyklé nepravidelnosti provozu během roku, tj. prázdniny, zkouškové období, Vánoce, státní svátky atd. Nájemce tedy s ohledem na uvedené není oprávněn žádat jakékoli slevy či úlevy.
6. 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.

7. 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.
8. 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, včetně okolí bufetu, alespoň v rozsahu vyznačeném v příloze č. 1 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) je povinen provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 1 000 Kč; opravy je nájemce povinen před jejich provedením ohlásit písemně pronajímateli a opravy provést až po jeho písemném souhlasu (opravy mohou být v záruční době stavby předmětem reklamace);
- f) je povinen provádět na svůj náklad veškeré opravy inventáře volného i zabudovaného, sepsaného v příloze č. 2 této smlouvy. Opravy je nájemce povinen před jejich provedením ohlásit písemně pronajímateli a opravy provést až po jeho písemném souhlasu (pokud je inventář v záruce, opravy mohou být předmětem reklamace);
- g) není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost či změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu;
- h) není oprávněn provést změnu předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele;
- i) 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;

- j) 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;
- k) 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;
- l) je povinen respektovat požadavky pronajímatele týkající se provozní doby: Zajistit prodejní dobu min. v rozsahu od 08:00 do 16:00 hodin v pracovní dny v období kalendářního roku od 15. 9. do 15. 7., nebude-li předem smluvními stranami písemně dohodnuto jinak, v ostatním období dle vzájemné písemné dohody smluvních stran. Dále je nájemce povinen zajistit občasný předem sjednaný sobotní a nedělní prodej a catering pro akce pronajímatele, pokud budou pronajímatelem požadovány;
- m) bere na vědomí, že jsou ve vrátnici FŽP uloženy duplikáty klíčů od všech jím užívaných místností a prostor z důvodu bezpečnostní a protipožární prevence;
- n) 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;
- o) je oprávněn po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem předmět nájmu sloužící podnikání opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími či podobnými znameními;
- p) 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. Smluvní strany shodně uvádějí, že předmět nájmu byl nájemci řádně předán pronajímatelem k užívání od 16. 5. 2022 (dále také jen „vznik nájmu“) a ujednávají, že jejich vůlí bylo a je, řídit se touto smlouvou a jejími podmínkami již od vzniku nájmu, proto se smluvní strany dohodly, že plnění poskytnutá vzájemně smluvními stranami dle předmětu této smlouvy od vzniku nájmu do účinnosti této smlouvy se dnem její účinnosti považují za plnění poskytnutá dle této smlouvy.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu a užívaných prostor, rozsah úklidu
 - Příloha č. 2 – Seznam inventáře
9. Smlouva se vyhotovuje ve 3 (třech) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží 1 (jeden) a pronajímatel 2 (dva) stejnopisy.
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

.....

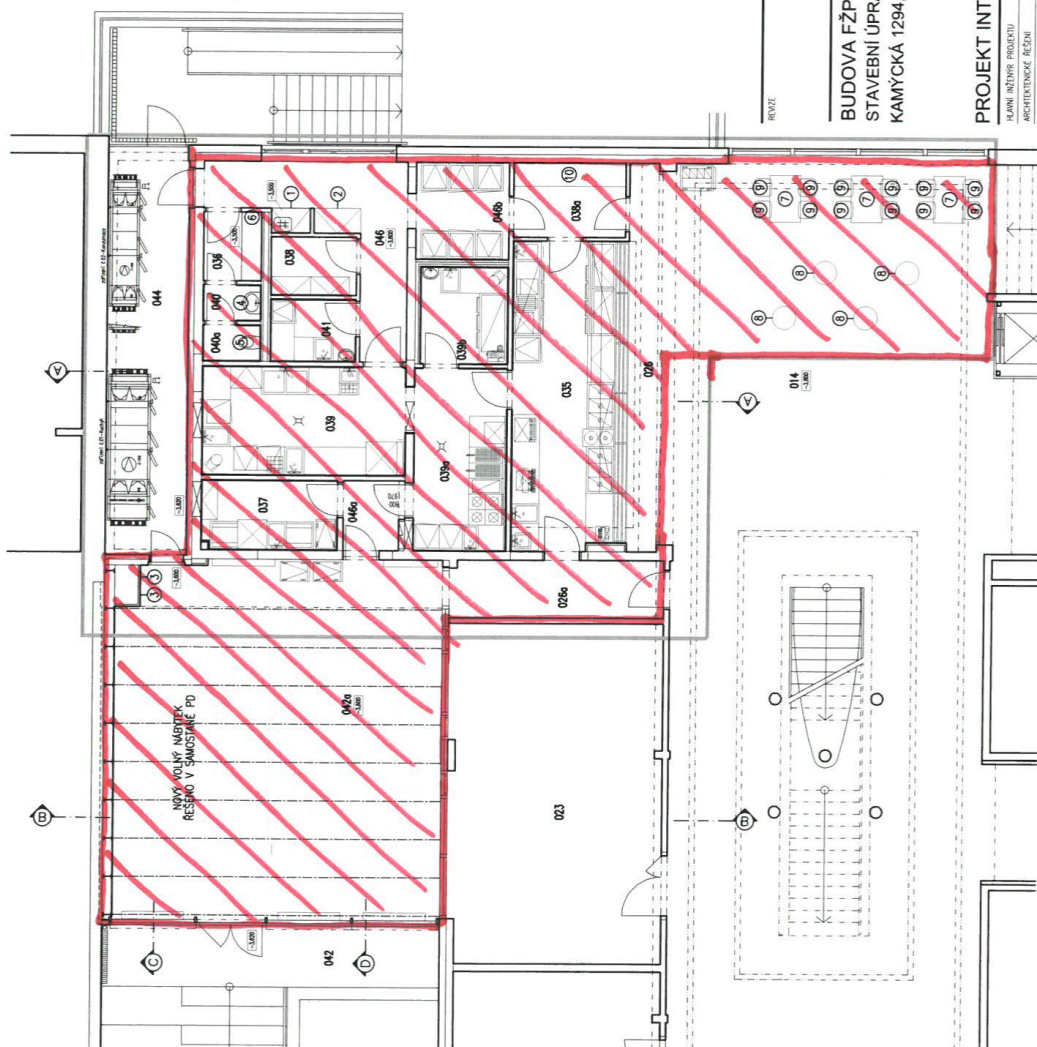
Ing. Jakub Kleindienst
kvestor

.....

Miloslav Mrštík
jednatel

This architectural floor plan shows the layout of the first floor. It features a large central hall with a rectangular table and chairs. To the left, there is a large rectangular room with a table and chairs, and a smaller room with a table and chairs. To the right, there is a long corridor with several rooms, each containing a table and chairs. The plan also shows a staircase and a set of stairs leading to the second floor.

PŘÍLOHA č. 1



REVIZE	PAPÉ ČÍSLO	AUTORIZOVANO
--------	------------	--------------

Ing. arch. David Belko
autorizovaný architekt, ČKA 3656

BUDOVA FŽP, ČZU V PRAZE
STAVEBNÍ ÚPRAVY BUFETU, ZIMNÍ ZAHRADA
KAMÝČKA 1294, PRAHA - SUCHBOL

PROJEKT INTERIÉRU

HLAVNÍ INŽENÝR PROJEKTU	Ing. arch. David Belko	INVESTOR	ČZU v Praze
		web: www.belko.cz	tel. 775 660 215

ing. arch. David Benko	ing. arch. David Benko	ing. arch. David Benko	ing. arch. David Benko
ARCHITEKTURNOE REŠENÍ	ARCHITEKTURNOE REŠENÍ	ARCHITEKTURNOE REŠENÍ	ARCHITEKTURNOE REŠENÍ
DATUM	DATUM	DATUM	DATUM
5/2020	5/2020	5/2020	5/2020

OPROVĚDNÝ PROJEKTANT ČÁSTI	Ing. arch. David Benko
UDRŽOVATEL	Ing. arch. David Benko
ČÍSLO ZNAČKY	1912

ETHNICAL	Ing. arch. David Belko	STUPEN, DOKUMENTACE	DPS
0		usadba	Alt. n.

PŮDORYS 1.PP
