

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany

**Univerzita Karlova, Právnická fakulta**

Nám. Curieových 901/7, Praha 1 – Staré Město, PSČ 116 40

IČ: 00216208

DIČ: CZ00216208

Bankovní spojení:

jednající: prof. JUDr. Radim Boháč, Ph.D., děkan PF UK

na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

**Nakladatelství Leges, s.r.o.**

Praha 2, Lublaňská 4/61, PSČ 120 00

IČ: 28257553

DIČ: CZ28257553

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddíle C, vložka 135835

jednající: JUDr. Jan Tuláček

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

tuto

**SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**  
(dále jen „Smlouva“)

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy č. p. 901, část obce Staré Město, památkově chráněné území, na pozemku parcele 990 o výměře 5303 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, památkově chráněné území, zapsané na LV 8 pro obec 554782 Praha, katastrální území 727024 Staré Město u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Budova PF UK“).

**Článek II.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel přenechává touto Smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory nacházející se v 1PP. přední části budovy PF UK, a to z ulice 17. Listopadu - příloha č. 1 - umístění prodejny (dále též „nebytové prostory“).
2. Nebytové prostory jsou členěny na samostatnou prodejnu, chodbu s předsíňkou, WC a příručním skladem, přičemž plocha je o celkové velikosti 78,82 m<sup>2</sup> - příloha č. 2 - půdorys prodejny.
3. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se předem seznámil se stavem nebytových prostor a že nemá výhrad k jeho stavu.

**Článek III.**  
**Účel nájmu a základní podmínky provozu prodejny**

1. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory do nájmu za účelem provozování prodejny knihkupectví. Převažujícím sortimentem musí být odborná právnická literatura. Doplnkově lze nabízet i jiné (zejména odborné) publikace. Součástí prodejny je i výdejna e-shopu. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu vymezeném v tomto odstavci.
2. Nájemce se zavazuje nabízet v nebytových prostorech k prodeji též knihy z fakultního edičního střediska pronajímatele a fakultní propagační předměty pronajímatele. Tyto knihy a předměty mohou být nájemci svěřeny do komisního prodeje.
3. Nájemce se zavazuje poskytovat studentům, vyučujícím a zaměstnancům pronajímatele slevu ve výši 15 % na knihy z nakladatelství Leges, 10 % na knihy z jiných nakladatelství a na ÚZ (jednotlivé edice úplných znění zákonů) a mimořádné slevy ve výši 20 % na učebnice a praktika z nakladatelství Leges při konání akce týdny učebnic pořádané dvakrát do roka. Sleva bude poskytnuta na základě prokázání se studentským, resp. zaměstnaneckým průkazem.

**Článek IV.**  
**Předání předmětu nájmu a doba nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu k 1. 9. 2022. O tomto předání bude sepsán písemný protokol. Nájemce je oprávněn zahájit provoz prodejny již v září 2022, aniž by mu vznikla povinnost hradit za tento měsíc nájemné; ostatní ujednání této smlouvy by se však uplatnila i na tuto dobu provozu.
2. Smlouva se sjednává na dobu určitou, a to na období od 1. 10. 2022 do 30. 9. 2027.

**Článek V.**  
**Nájemné a způsob úhrady**

1. Nájemné činí 12.000,- Kč (slovy: dvanáct tisíc korun českých) měsíčně.
2. Nájemné bude hrazeno měsíčně předem na základě pronajímatelem vystavené faktury s dobou splatnosti 10 dnů. Faktura bude mít všechny náležitosti účetního a daňového dokladu podle příslušných právních předpisů.
3. Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě může po předchozím projednání s nájemcem pronajímatel každoročně vždy k 1. říjnu příslušného roku (počínaje 1. říjnem 2023) jednostranně zvýšit sjednané nájemné až o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulé roční období (červenec předchozího roku až červen daného roku), vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

**Článek VI.**  
**Úhrada služeb souvisejících s provozem předmětu nájmu**

1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s provozem předmětu nájmu, a to za dodávku elektřiny, vody, topení a odvoz odpadu.
2. Služby budou nájemcem uhrazeny měsíčně na základě pronajímatelem vystavené faktury s dobou splatnosti 10 dnů. Faktura bude mít všechny náležitosti účetního a daňového dokladu podle příslušných právních předpisů. K doložení oprávněnosti fakturované částky budou k faktuře přiloženy kopie faktur příslušných dodavatelů.

3. Výše úhrady za dodávku elektřiny a vody bude určena podle skutečné spotřeby, a to podle údajů kalibrovaných měřidel.
4. Nájemce se bude podílet na úhradě celkové částky nákladů za svoz odpadu v rozsahu odpovídajícím podílu výměry prostoru prodejny (v metrech čtverečních) na celkové výměře prostoru fakulty (v metrech čtverečních). Dle poměrů ke dni podpisu této smlouvy tedy výše úhrady nájemce za svoz odpadu bude určena jako podíl 79/22572 na celkové platbě.
5. Nájemce se bude podílet na úhradě celkové částky nákladů za topení v rozsahu odpovídajícím podílu obestavěného prostoru prodejny (v metrech krychlových) na celkovém obestavěném prostoru fakulty (v metrech krychlových). Dle poměrů ke dni podpisu této smlouvy tedy výše úhrady nájemce za teplo bude určena jako podíl 217/130266 na celkové platbě.

#### **Článek VII.**

##### **Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen složit do 15. ledna 2023 na účet pronajímatele kauci ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného (ke dni podpisu této smlouvy činí požadovaná výše kauce 24.000 Kč) a na další výzvu (výzvy) pronajímatele složit další částku k doplnění kauce na požadovanou výši (v případě, že pronajímatel na složenou kauci započte svou pohledávku vůči nájemci nebo dojde ke zvýšení nájemného, zejména na základě uplatnění inflační doložky). Pronajímatel je oprávněn jednostranně započíst na kauci svou pohledávku vůči nájemci vzniklou na základě této smlouvy. Pronajímatel je povinen vrátit kauci po skončení nájmu a řádném předání předmětu nájemcem.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.
3. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí nalézajících se v nebytových prostorech.
4. Nájemce je povinen pojistit a udržovat po celou dobu trvání nájmu pojištění rizika plynoucí z provozu nebytových prostor nájemcem, přičemž pojistná smlouva bude zahrnovat i pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou třetím osobám v nebytových prostorách. Nájemce je povinen doložit existenci tohoto pojištění a jeho změny pronajímateli.
5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv v budově pronajímatele. Zejména je povinen zajistit, aby se klientela a hosté nájemce zdrželi v nebytových prostorách jakýchkoliv rušivých, hlasitých či jinak nevhodných projevů. Jakékoliv zasahování nájemce do vlastnických, užívacích a nájemních práv v budově pronajímatele je nepřípustné.
6. Nájemce je oprávněn si označit svůj obchodní prostor vně budovy pronajímatele, a to na části budovy přiléhající k nebytovým prostorům. V jiných prostorách (vně či uvnitř budovy pronajímatele) je nájemce oprávněn umístit své označení jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
8. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které vznikly na předmětu nájmu.
9. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení.

10. Prodej právnické literatury v budově pronajímatele má dlouholetou tradici a studenti a zaměstnanci pronajímatele tvoří významnou část zákazníků. Pro eliminaci budoucích sporů proto tímto smluvní strany sjednávají, že nájemci nenáleží právo případně žádat po skončení nájmu náhradu za převzetí zákaznické základny podle § 2315 občanského zákoníku.
11. Pokud se smluvní strana dostane v souvislosti s tímto nájmem do prodlení s platbou peněžitého dluhu, je povinna uhradit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně z dlužné částky. Právo požadovat náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu tím není dotčeno.

### **Článek VIII. Podnájem**

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný souhlas pronajímatele.

### **Článek IX. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu**

1. Nájemce je oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy či opravy jen při splnění podmínek stanovených v dalších odstavcích.
2. Veškeré úpravy a opravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele uděleného na podkladě písemné žádosti nájemce. Součástí žádosti a následného souhlasu musí být vždy úplný seznam a zevrubný popis všech navrhovaných úprav a oprav.
3. Naléhavé stavebně technické opravy v prostorách předmětu nájmu je výjimečně oprávněn provést nájemce bez předchozího souhlasu pronajímatele, pokud je to vzhledem k rozsahu a významu závady nezbytné a pokud předchozí souhlas pronajímatele není možno získat. V takovém případě je nájemce povinen podat o provedené opravě podrobnou písemnou zprávu pronajímateli bez zbytečného odkladu poté, co oprava bude realizována.
4. Veškeré náklady spojené či vzniklé v souvislosti s úpravami a opravami prováděnými nájemcem nese nájemce, není-li mezi pronajímatelem a nájemcem v konkrétním případě písemně dohodnuto jinak.

### **Článek X. Výpověď nájmu**

1. Každá smluvní strana je oprávněna písemně vypovědět nájem bez udání důvodu.
2. V případě výpovědi činí výpovědní doba tři měsíce a počíná plynout první den následujícího měsíce po doručení výpovědi.

### **Článek XI. Závěrečná ustanovení**

1. Veškeré změny a doplnění této smlouvy lze učinit pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel a nájemce obdrží každý po jednom stejnopise.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu druhé smluvní strany a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), neboť pronajímatel je povinným subjektem podle § 2 odst. 1 písm. e) tohoto zákona, hodnota předmětu smlouvy převyšuje 50.000 Kč bez DPH a není dána ani jiná z výjimek podle § 3 tohoto zákona. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním smlouvy a prohlašují, že smlouva neobsahuje utajované informace či obchodní tajemství, která by nebylo možné uveřejnit.

Přílohy:

1/ umístění prodejny

2/ půdorys prodejny

V Praze dne 31. srpna 2022

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce