

Nájemní smlouva

číslo smlouvy pronajímatele: 110911_2017

(dále jen „Smlouva“)

I. Článek – smluvní strany

Luxury Home – Sigma s.r.o.

Se sídlem: Tepelská 137/3, Úšovice, 353 01 Mariánské Lázně
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, pod sp. zn. C 40445
IČ: 09987011
DIČ: CZ09987011
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 123-4328480237/0100
Zastoupena: Ing. Karel Hryzák, prokurista
ID datové schránky: vdfb95k

(dále jen „Pronajímatel“ na straně jedné)

a

Univerzita Karlova

Se sídlem univerzity: Ovocný trh 560/5, 110 00, Praha 1 – Staré město
Jednající součást: Farmaceutická fakulta v Hradci Králové
Se sídlem fakulty: Akademika Heyrovského 1203/8, 500 05 Hradec Králové
IČ: 00216208
DIČ: CZ00216208
Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
Číslo účtu: 258236061/0300
Zastoupena: doc. PharmDr. Jaroslav Roh, Ph.D. – děkan fakulty
ID datové schránky: piyj9b4
E-mail pro zasílání daňových dokladů: XXX@faf.cuni.cz, XXX@faf.cuni.cz

Plátce DPH

Korespondenční adresa: Akademika Heyrovského 1203/8, 500 05 Hradec Králové 5

(dále jen „Nájemce“ na straně druhé)

dále Pronajímatel a Nájemce společně jen „Smluvní strany“, a každý z nich samostatně jen „Smluvní strana“

II. Článek – kontaktní osoby

1. Za Pronajímatele ve věcech smluvních: Ing. Karel Hryzák
prokurista
tel.: + 420 XXX
e-mail: XXX
2. Za Pronajímatele ve věcech technických: XXX
facility manager
tel.: + 420 XXX
e-mail: XXX

IV. článek – služby související s nájmem

1. Pronajímatel se zavazuje Nájemci zajišťovat plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „Služby“): **dodávku elektrické energie, teplo, dodávku vody a odvádění odpadních vod, ostrahu, provoz společných ploch, odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor a dále ostatní služby.** Jednotlivé poskytované Služby jsou specifikovány v příloze č. 1 Smlouvy. Ostatními službami se rozumí revize a kontroly prostředků PO a požárně bezpečnostního zařízení, zajištění a údržba orientačního systému, údržba Předmětu nájmu a s tímto související spotřeba provozního materiálu.
2. Další nezbytné služby v rozsahu odpovídajícím činnostem předpokládaným při využívání Předmětu nájmu za smluveným účelem nájmu si Nájemce zajistí na své náklady samostatnými smluvními vztahy.

V. článek – doba trvání nájemního vztahu

1. Doba nájmu se sjednává **na dobu neurčitou.**
2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni písemně vypovědět nájem Předmětu nájmu či nájem jednotlivé (dílní) části Předmětu nájmu (jednotlivé plnění) i bez uvedení důvodu. V případě vypovědi:
 - a) ze strany Nájemce činí výpovědní doba **3 měsíce** a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
 - b) ze strany Pronajímatele činí výpovědní doba **6 měsíců** a pokud došlo k jejímu doručení Nájemci ve druhé polovině kalendářního roku (v období od 1. 7. do 31. 12.) počíná běžet od 1. 1. následujícího kalendářního roku; pokud došlo k doručení písemné výpovědi Nájemci v první polovině roku (v období od 1. 1. do 30. 6.) počíná výpovědní doba běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po jejím doručení.
3. Ujednáním předchozího odstavce není vyloučeno právo kterékoliv Smluvní strany písemně vypovědět nájem Předmětu nájmu či nájem jednotlivé (dílní) části Předmětu nájmu (jednotlivé plnění) dle příslušných ustanovení občanského zákoníku.
4. Smluvní strany si ujednaly právo Pronajímatele písemně vypovědět nájem Předmětu nájmu či nájem jednotlivé (dílní) části Předmětu nájmu (jednotlivé plnění), pokud se výpovědní důvod, týká pouze příslušné jednotlivé (dílní) části Předmětu nájmu (jednotlivé plnění), to vše s jednoměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci, pokud se Předmět nájmu či jednotlivá (dílní) část Předmětu nájmu (jednotlivé plnění) stane od účinnosti této Smlouvy trvale nebo dlouhodobě (na dobu delší 3 měsíců) nezpůsobilý ke smluvenému účelu užívání.
5. Pro případ, že Nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu či jednotlivá (dílní) část Předmětu nájmu (jednotlivé plnění) určena, jsou Pronajímatel i Nájemce oprávněni písemně vypovědět nájem Předmětu nájmu či nájem jednotlivé (dílní) části Předmětu nájmu (jednotlivé plnění), pokud se výpovědní důvod, týká pouze příslušné jednotlivé (dílní) části Předmětu nájmu (jednotlivé plnění) s tím, že výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
6. Nájem Předmětu nájmu či nájem jednotlivé (dílní) části Předmětu nájmu (jednotlivé plnění) může být ukončen také písemnou dohodou Smluvních stran.
7. Smluvní strany si výslovně ujednaly právo Pronajímatele písemně odstoupit od jednotlivého (dílního) plnění, jehož se důvod odstoupení týká, nebo od celé Smlouvy, byť se důvod pro odstoupení týká jen jednotlivého (dílního) plnění, vedle zákonem upravených důvodů také pro tyto důvody:
 - a) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného státního orgánu je třeba Předmět nájmu či jeho jednotlivou (dílní) část (jednotlivé plnění) či nemovitou věc, v níž se Předmět nájmu či jeho jednotlivá (dílní) část nachází, vyklidit, přestavět, přestěhovat či odstranit,
 - b) je vydáno soudní rozhodnutí, že je Nájemce v úpadku,
 - c) Nájemce bude způsobem užívání Předmětu nájmu či jednotlivé (dílní) části Předmětu nájmu (jednotlivé plnění) ohrožovat dobré jméno a pověst (goodwill) Pronajímatele,

- d) dojde k prokazatelnému porušení takové Nájemcovy povinnosti, o jejímž porušení Smluvní strany v této Smlouvě ujednaly, že je považováno za podstatné porušení Smlouvy.
8. Za podstatné porušení Smlouvy opravňující Pronajímatele písemně odstoupit dle odst. 7 písm. d) tohoto článku této Smlouvy se považuje vedle zákonem upravených důvodů také toto:
- a) prodlení Nájemce s placením nájemného či jeho části či úhradou ceny Služby či její části, delším než 1 měsíc,
 - b) opakované (tj. více než dvakrát) porušení jakékoliv povinnosti dané právními předpisy či Smlouvou v oblasti PO, BOZP a OŽP ze strany Nájemce,
 - c) Nájemce dá Předmět nájmu či jednotlivou (dílní) část Předmětu nájmu (jednotlivé plnění) do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - d) opakované (tj. více než dvakrát) porušování jiné povinnosti, než je uvedená v odst. 6 písm. a), b), c) tohoto článku této Smlouvy, Nájemcem vyplývající pro něj ze Smlouvy či právních předpisů.
9. Odstoupení od Smlouvy je účinné dnem jeho doručení druhé Smluvní straně.
10. Odstoupení od Smlouvy, výpověď nájmu či jiný způsob zániku Smlouvy se nedotýká práva příslušné Smluvní strany na zaplacení smluvních pokut, úroků z prodlení a náhrady škody, na které Smluvní straně vznikne nárok dle této Smlouvy či právních předpisů.
11. Skončí-li nájem výpovědí ze strany Pronajímatele z jakéhokoliv důvodu či bez uvedení důvodu nebo pro odstoupení od Smlouvy ze strany Pronajímatele pro smluvené či zákonné důvody, vzdává se Nájemce práva na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem, vůči kterému byla uplatněna výpověď či odstoupení.
12. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného připadající na jeden kalendářní den, a to za každý den prodlení Nájemce s odevzdáním Předmětu nájmu Pronajímateli, až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu předá ve smyslu ust. čl. VIII odst. 2.24 této Smlouvy a popř. ust. odst. 2.25 čl. VIII. této Smlouvy. Při skončení nájmu jednotlivé (dílní) části Předmětu nájmu (jednotlivé plnění) se uplatní shora uvedené ustanovení obdobně.

VI. Článek – nájemné a cena Služeb

1. Nájemné Předmětu nájmu (dále také jen jako „Nájemné“) a cena Služeb jsou stanoveny dohodou Smluvních stran ve smyslu zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění s tím, že Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli Nájemné a cenu Služeb tak, jak je uvedeno následovně:

1.1. Nájemné Pronajatých prostor

Měsíční Nájemné za nájem Pronajatých prostor činí celkem částku ve výši **15.731,- Kč** bez DPH s tím, že jeho bližší specifikace je uvedena v příloze č. 1 této Smlouvy.

1.2. Nájemné Pronajatých pozemků

Měsíční Nájemné za nájem Pronajatých pozemků činí celkem částku ve výši **888,- Kč** bez DPH s tím, že jeho bližší specifikace je uvedena v příloze č. 1 této Smlouvy.

1.3. Cena Služby

1.3.1. V souvislosti s nájmem dle této Smlouvy se Pronajímatel zavazuje zajistit Nájemci poskytování Služeb specifikovaných v čl. IV této Smlouvy.

1.3.2. Za dodávku elektrické energie a tepla je Nájemce povinen platit Pronajímateli zúčtovatelnou platbu v celkové výši **4.411,3 Kč** bez DPH/měsíc (dále jen „Zúčtovatelná platba“), přičemž z toho činí:

- a) Zúčtovatelná platba za dodávku elektrické energie částku ve výši 2.628,3 Kč bez DPH/měsíc
- b) Zúčtovatelná platba za dodávku tepla částku ve výši 1.783,- Kč bez DPH/měsíc

Výše uvedené Služby v sobě zahrnují rovněž přípravu teplé vody a v Předmětu nájmu, kde je poskytována pouze Služba dodávky elektrické energie, také vytápění.

- 1.3.2.1. Vyúčtování uhrazených Zúčtovatelných plateb za Služby specifikované v odst. 1.3.2. tohoto článku Smlouvy bude Nájemci Pronajímatelem provedeno podle druhu Služby v závislosti na výměře pronajímané plochy, na které se Služba poskytuje, uvedené v m² a v závislosti na druhu využití Pronajatého prostoru v dané budově, resp. areálu (uzavřený funkční celek, v němž se nachází Pronajaté prostory) v průběhu daného kalendářního roku, přičemž podíl Nájemce bude odpovídat podílu pronajaté plochy Pronajatých prostor, na kterých se Služba dle přílohy č. 1 poskytuje, na celkové výměře plochy nájemních objektů v budově/areálu primárně určených k pronájmu.
 - 1.3.2.2. Vyúčtování skutečné výše nákladů za zúčtovací období, kterým je příslušný kalendářní rok (dále jen „Zúčtovací období“) a výše Zúčtovatelných plateb uhrazených Nájemcem za jednotlivé Služby uvedené výše v odst. 1.3.2. za Zúčtovací období doručí Pronajímatel Nájemci zpravidla ve lhůtě do devíti měsíců od skončení Zúčtovacího období, pokud bude mít k dispozici vyúčtování od dodavatelů těchto služeb. V opačném případě, nejpozději do 3 měsíců od jejich obdržení.
 - 1.3.2.3. V případě, že skutečná výše nákladů za dodávku dané Služby za Zúčtovací období bude vyšší než celková suma uhrazená Nájemcem Pronajímatelem za Zúčtovací období jako Zúčtovatelná platba připadající na dodávku konkrétní Služby (dále jen „Nedoplatek“), je Nájemce povinen zaplatit Pronajímatelem tento rozdíl na základě opravného daňového dokladu – vrubopisu vystaveného Pronajímatelem, se splatností do 30 dnů od vystavení opravného daňového dokladu Pronajímatelem. V případě, že skutečná výše nákladů za dodávku dané Služby za Zúčtovací období bude nižší než celková suma uhrazená Nájemcem Pronajímatelem za Zúčtovací období jako Zúčtovatelná platba připadající na dodávku konkrétní Služby (dále jen „Přeplatek“), je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci tento rozdíl na základě opravného daňového dokladu – dobropisu vystaveného Pronajímatelem, se splatností do 30 dnů od vystavení opravného daňového dokladu Pronajímatelem.
- 1.3.3. Za dodávku Služeb specifikovaných v čl. IV odst. 1, s výjimkou Služeb uvedených výše v odst. 1.3.2. je Nájemce povinen platit Pronajímatelem paušální platbu v celkové výši **4.699,9 Kč** bez DPH/měsíc, která je specifikována v příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „Paušální platba“, v příloze č. 1 Smlouvy také jako „Paušál-vod.,stoč.“, „Spol.plochy-podíl“, „Paušál-ostraha“, „Paušál- ost.služby“, „Paušál-úklid“ a „Paušál-odpady“). Měsíční Paušální platba za vodné a stočné v sobě zahrnuje rovněž spotřebovanou vodu použitou k poskytování teplé vody a službu odvodu srážkové vody, pokud je v Předmětu nájmu poskytována. Nájemce bere podpisem Smlouvy na vědomí, že náklady na Služby poskytované Pronajímatelem v souvislosti s nájmem dle této Smlouvy, za které je ve smyslu tohoto odstavce sjednána Paušální platba, se po skončení Zúčtovacího období nevyúčtovávají.
2. K Nájemnému a ceně Služeb se připočte DPH dle zákona o dani z přidané hodnoty ve znění účinném v době uskutečnění zdanitelného plnění.
 3. Výše Nájemného dle této Smlouvy může být upravena písemnou dohodou Smluvních stran ve formě dodatku k této Smlouvě s níže uvedenou výjimkou. Počínaje rokem 2022, tj. za kalendářní rok 2021, je Pronajímatel oprávněn každoročně vždy s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku jednostranně zvýšit Nájemné o částku odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, které bylo dosaženo v ČR, přičemž jde o hodnotu vyjádřenou procentní změnou průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců. Nájemné bude zvýšeno o shora uvedený index, který bude zveřejněn Českým statistickým úřadem v prosinci příslušného roku. Změnu Nájemného provedenou na základě shora uvedené inflační doložky Pronajímatel písemně oznámí Nájemci bez nutnosti uzavřít o této změně dodatek ke Smlouvě s tím, že Nájemné se takto zvyšuje s účinností od prvního dne příslušného kalendářního roku.
 4. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel má právo jednostranně měnit výši ceny Služby pro každé další Zúčtovacího období tak, aby nová výše ceny dané Služby odpovídala předpokládaným nákladům

příštího Zúčtovacího období s přihlédnutím k nákladům na zajištění a poskytování dané Služby vynaložených v uplynulém Zúčtovacím období. Takto změněnou cenu Služby je Nájemce povinen Pronajímateli hradit s účinností od prvního dne příslušného Zúčtovacího období, pro které se změna ceny Služby provádí, a to na základě písemného oznámení o nové výši ceny Služby doručeného Nájemci, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak.

Dále je Pronajímatel oprávněn v průběhu kalendářního roku jednostranně změnit měsíční cenu Služby v míře odpovídající změně ceny Služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality Služby či změně ceny Služby ze strany dodavatele této Služby. Takto změněnou cenu Služby je Nájemce povinen Pronajímateli hradit počínaje prvním dnem měsíce

následujícího po doručení písemného oznámení nové výše ceny Služby Nájemci, resp. výše Zúčtovatelné platby za Služby.

5. V souladu s odst. 3 a 4 tohoto článku Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši Nájemného a ceny Služeb zasláním aktualizovaných cenových podmínek (příloha č. 1 této Smlouvy) způsobem stanoveným v čl. VII odst. 1 této Smlouvy. Nedoručení splátkového kalendáře Nájemci na následující období kalendářního roku nic nemění na jeho povinnosti platit Nájemné a cenu Služeb ve výši a v termínech dle Smlouvy.

VII. Článek – platební podmínky

Plátce:

1. Nájemné a cenu za Služby je Nájemce povinen hradit Pronajímateli na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem do 15. dne kalendářního měsíce, za který se Nájemné a cena Služby platí.
2. Za splnění peněžitého závazku Nájemcem je považován okamžik, kdy je odpovídající peněžní částka připsána na bankovní účet Pronajímatele.
3. Smluvní strany si ujednaly, že platby budou probíhat měsíčně bezhotovostní formou na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy pod variabilním symbolem uvedeným na daňovém dokladu - faktuře. Změnu bankovního spojení a čísla účtu Pronajímatele je možno provést písemným sdělením Pronajímatele doručeným Nájemci s tím, že sdělení musí být podepsáno osobou (osobami) oprávněnou k podpisu této Smlouvy, a to bez nutnosti uzavřít o tomto dodatek ke Smlouvě. V případě změny bankovního spojení, čísla účtu, e-mailu či datové schránky na straně Nájemce se použije shora uvedené ujednání obdobně.
4. Pro případ prodlení Nájemce s placením Nájemného či ceny Služeb, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli úroky z prodlení ve výši dané právními předpisy z dlužné částky za každý den prodlení, a to i pro případ, že Nájemce není za prodlení odpovědný.

FAKTURY:

1. Nájemné a cenu za Služby je Nájemce povinen hradit Pronajímateli na základě daňového dokladu – faktury vystavené Pronajímatelem. Fakturace Nájemného a ceny za Služby bude prováděna měsíčně.
2. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 15. den každého příslušného kalendářního měsíce nebo den ukončení nájmu.
3. Faktury – daňové doklady budou obsahovat náležitosti dle platného znění zákona o dani z přidané hodnoty a ust. § 435 občanského zákoníku, v platném znění.
4. Nájemné a cena za Služby jsou splatné měsíčně vždy do 30 dnů od vystavení faktury.
5. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn veškeré daňové doklady a dokumenty související s fakturací dle této Smlouvy vystavovat v elektronické podobě a tyto posílat na e-mailovou adresu XXX(v kopii na XXX).

Smluvní strany se dohodly, že změnu těchto el. adres je možno provést písemným sdělením Nájemce s tím, že sdělení musí být podepsáno osobou (osobami) oprávněnými k podpisu této Smlouvy nebo zasláno do datové schránky Pronajímatele, a to bez nutnosti uzavřít o tomto dodatek ke Smlouvě.

Daňový doklad a dokumenty související s fakturací budou odeslány ve formátu PDF/A a opatřeny kvalifikovanou elektronickou pečeti nebo značkou.

VIII. Článek – práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy týkající se Předmětu nájmu do výše 8.000,00 Kč bez DPH za jeden případ. Nájemce nese odpovědnost za veškeré škody, které vzniknou na Předmětu nájmu jeho činností, nebo činností osob, kterým umožnil přístup k Předmětu nájmu, včetně poškození, ztráty nebo odcizení Předmětu nájmu a zavazuje se tuto škodu Pronajímateli nahradit.
2. Nájemce je dále povinen:
 - 2.1. hradit Pronajímateli Nájemné a cenu za Služby ve výši a lhůtě dohodnuté v této Smlouvě,
 - 2.2. Předmět nájmu užívat jako řádný hospodář výhradně pro účel sjednaný v této Smlouvě, nestanoví-li tato Smlouva jinak,
 - 2.3. zajišťovat a provádět ochranu Předmětu nájmu, dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z právních předpisů a příslušných technických norem týkajících se provozování jeho činnosti a Předmětu nájmu,
 - 2.4. prokazatelně své zaměstnance, jakož i zaměstnance svých dodavatelů, seznámit se způsobem zajištění požární ochrany (PO), bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a ochrany životního prostředí (OŽP) vztahující se k Předmětu nájmu a na požádání předložit Pronajímateli doklad o provedeném seznámení,
 - 2.5. z hlediska BOZP písemně informovat Pronajímatele o rizicích plynoucích z vlastní činnosti a o přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením,
 - 2.6. z hlediska vlastního provozovaného technického a technologického zařízení zajistit provádění pravidelných revizí a kontrol těchto zařízení a doklady o provedených revizích a kontrolách na požádání předkládat Pronajímateli,
 - 2.7. zdržet se bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívání jakýchkoliv elektrických spotřebičů v Předmětu nájmu a společných prostorách budovy, kde je Předmět nájmu umístěn, s výjimkou:
 - a) varných konvic, výpočetní techniky (počítač, monitor, notebook a telefon včetně nabíječek), jednoplotýnkového vařiče, lednice, mikrovlnky a myčky, a podobných spotřebičů nezbytných pro Nájemce při využívání Předmětu nájmu za smluveným účelem nájmu,
 - b) drobných elektrických spotřebičů o celkovém souhrnném provozním příkonu dle štítkové spotřeby do 1kW v každém jednotlivém nájemním objektu specifikovaném v příloze č. 1. Do výpočtu souhrnného příkonu se nezahrnují spotřebiče uvedené v bodě a),
 - c) elektrických spotřebičů umístěných v Předmětu nájmu nebo společných prostorách na základě rozhodnutí Pronajímatele.Výjimka se nevztahuje na elektrické spotřebiče určené k ohřevu nebo chlazení vzduchu, kdy se vždy vyžaduje předchozí písemný souhlas Pronajímatele,
 - 2.8. respektovat místní provozně bezpečnostní předpisy a další vnitřní předpisy vztahující se k Předmětu nájmu a společným prostorám v budově a venkovním plochám areálu,
 - 2.9. řídit se bezpečnostními tabulkami, značkami, signály a pokyny v objektech a areálech Pronajímatele,
 - 2.10. dodržovat zákaz kouření a kouřit jen na místech k tomu určených a označených; Nájemce není oprávněn zřizovat další vlastní místa pro kouření bez souhlasu Pronajímatele,
 - 2.11. seznámit své zaměstnance s prokazatelně předanou dokumentací PO (mimo dokumentace, která je trvale přístupná a dobře viditelná v místě provozované činnosti) vztahující se k Předmětu nájmu a ke společným prostorám; Nájemce je povinen se touto dokumentací řídit,
 - 2.12. vyhodnotit, do jaké kategorie požárního nebezpečí je jeho činnost začleněna. Pokud bude Nájemce provozovat činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, bude zajišťovat povinnosti stanovené tímto zákonem na své náklady (v tom případě platí dokumentace PO Pronajímatele pouze pro společné prostory), pokud Smlouva neuvádí jinak,

- 2.13. v případě požáru hlásit tuto mimořádnou událost kontaktní osobě Pronajímatele v souladu se zveřejněnou požární poplachovou směrnicí,
- 2.14. bez odkladu informovat Pronajímatele o každém požáru, zahoření a vždy o takovém pracovním úrazu, jehož příčina je v Předmětu nájmu,
- 2.15. ihned oznamovat Pronajímateli veškeré zjištěné závady, poškození, ztráty a odcizení v Předmětu nájmu, které má odstranit Pronajímatel, a to prostřednictvím osoby uvedené v čl. II odst. 2 této Smlouvy. Pokud budou opravy prováděny Pronajímatelem, je Nájemce povinen mu jejich provedení umožnit bez nároků na snížení Nájemného, náhradu škody, ušlého zisku apod.,
- 2.16. v případě ohrožení či poškození životního prostředí zapříčiněného Nájemcem, provést příslušná opatření k odstranění následků, a to na své náklady. V případě sankčních postihů za ohrožení či poškození životního prostředí ze strany státních orgánů, budou případné uložené sankce a náklady Pronajímatele související s uložením sankcí přeúčtovány Nájemci,
- 2.17. využívat k shromažďování vytríděných komunálních odpadů Nájemce sběrné nádoby Pronajímatele, pokud je Služba odvoz odpadu zajišťovaná Pronajímatelem. Nájemce se zavazuje vyprodukovaný komunální odpad třídit v souladu se zákonem o odpadech na využitelné složky (papír, plasty) a na nevyužitelné složky, směsný komunální odpad nesmí obsahovat nebezpečné složky, které by ho činily nebezpečným (rozpouštědla, zářivky a jiný odpad obsahující rtuť, barvy, tiskařské barvy, lepidla a pryskyřice, baterie a akumulátory, vyřazené elektrické a elektronické zařízení apod.). Nájemce se zavazuje na vlastní náklady a odpovědnost, v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění, odstranit nebezpečné složky komunálního odpadu a všechny další odpady (mimo komunálních), které vzniknou při činnosti Nájemce. Odpady vznikající činností externího dodavatele Nájemce nejsou odpadem Pronajímatele, porušení povinností původce odpadů je řešeno na jeho náklady,
- 2.18. zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní v jejich právech. Zejména nesmí rušit ostatní uživatele a okolní obyvatele Předmětu nájmu hlukem, vibracemi, prachem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou běžným poměrům,
- 2.19. nepředávat do podnájmu Předmět nájmu či jeho část jiným osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, nestanoví-li tato Smlouva jinak,
- 2.20. neprovádět na Předmětu nájmu žádné stavební práce, úpravy či změny (technické zhodnocení) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- 2.21. umožnit Pronajímateli na jeho požádání kdykoli přístup do Předmětu nájmu za účelem jeho kontroly. Nájemce souhlasí s tím, že je Pronajímatel oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu bez přítomnosti Nájemce v případech naléhavých provozních důvodů ze strany Pronajímatele, případně tehdy, odmítne-li bez sdělení vážných důvodů Nájemce Pronajímateli poskytnout součinnost,
- 2.22. umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu za účelem provádění inventarizace pronajatého majetku, odečtů měřidel a kontroly dodržování předpisů v oblasti BOZP, PO, OŽP a poskytovat Pronajímateli potřebnou součinnost při jejich provádění,
- 2.23. nahlásit všechny škody vztahující se k Předmětu nájmu po jejich zjištění ihned Pronajímateli způsobem uvedeným v odst. 2.15 tohoto článku této Smlouvy,
- 2.24. ke dni skončení nájmu Předmětu nájmu odstranit na vlastní náklady poutače dle odst. 3 tohoto článku této Smlouvy a předat řádně vyklizený Předmět nájmu Pronajímateli, prostý jakýchkoliv štítů, návěstí či podobných znamení, ve stavu bez závad, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání, a to v místě Předmětu nájmu, nebude-li písemně dohodnuto jinak. O předání řádně vyklizeného Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol s tím, že v případě úprav Předmětu nájmu je povinen Nájemce uvést Předmět nájmu do původního stavu, pokud nebylo s Pronajímatelem písemně dohodnuto jinak,
- 2.25. ke dni skončení nájmu Movitých věcí, pokud jsou dle této Smlouvy pronajímány Nájemci, odevzdat Movité věci Pronajímateli ve stavu bez závad, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání, a to v místě Předmětu nájmu není-li v této Smlouvě upraveno či nebude-li písemně dohodnuto jinak. Při navrácení Movitých věcí bude provedena inventura Movitých věcí dle inventárních seznamů a bude sepsán předávací protokol,
- 2.26. pro zajištění přístupu do některých objektů používat magnetické karty nebo pagery, pokud mu byly poskytnuty Pronajímatelem a nahlásit ztrátu magnetické karty nebo pageru Pronajímateli,

- aby mohl zajistit deaktivaci. Nájemce prohlašuje, že plně odpovídá za případné zneužití těchto magnetických karet nebo pagerů s tím, že se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli veškerou náhradu škody způsobenou zneužitím těchto karet nebo pagerů,
- 2.27. ke dni skončení nájmu vrátit Pronajímateli zapůjčené magnetické karty nebo pagery, pokud byly Nájemci Pronajímatelem poskytnuty,
 - 2.28. zajistit pojištění svého zařízení, zboží a materiálu proti veškerým rizikům, neboť Předmět nájmu je pojištěn pouze v rámci pojištění souboru nemovitých věcí ve vlastnictví nebo operativní správě Pronajímatele a toto pojištění se nevztahuje na majetek a zboží Nájemce,
 - 2.29. v případě, že se stane Nájemce neplátcem/plátcem DPH, neprodleně oznámit tuto skutečnost Pronajímateli. V opačném případě ponese veškeré důsledky nesplnění této povinnosti,
 - 2.30. v případě, že se stane ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb. o DPH obchodníkem s elektřinou nebo plynem, neprodleně oznámit tuto skutečnost Pronajímateli (pro uplatnění DPH v režimu přenesené daňové povinnosti). V opačném případě, kdy již nebude ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb. o DPH obchodníkem s elektřinou a plynem, je Nájemce povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost Pronajímateli. Pokud tak neučiní, ponese veškeré důsledky nesplnění této povinnosti.
3. Nájemce může na základě výslovného písemného souhlasu Pronajímatele umístit na vlastní náklady a na vhodném místě (zpravidla na nemovitě věci/budově, kde se nalézá Předmět nájmu) v přiměřeném rozsahu štíty, návěští a podobná znamení (dále také jen „Poutače“). Nájemce je povinen plnit ohlašovací povinnost z titulu umístění Poutačů vůči příslušným úřadům, pokud tak stanoví právní předpis. Za dodržování platných právních předpisů, upravujících používání Poutačů, odpovídá Nájemce.
 4. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že Nájemce je povinen odčinit Pronajímateli i nemajetkovou újmu pro případ, že Nájemce poruší jakoukoliv povinnost vyplývající pro něj z právních předpisů či této Smlouvy.

IX. článek – práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - 1.1. umožnit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu v souladu s účelem této Smlouvy,
 - 1.2. zajistit, aby byl Předmět nájmu udržován ve stavu vhodném pro řádné užívání během celé doby trvání této Smlouvy; v případě nutnosti stavebních prací, oprav, úprav či změn Předmětu nájmu za účelem jeho údržby, které omezí Nájemce v jeho užívání a které zároveň budou vyžadovat uzavření či podstatné omezení provozu dětské skupiny, je Provozovatel povinen, pokud je to vzhledem k jejich závažnosti možné, provádět je v době letních prázdnin a vždy o nich v dostatečném předstihu alespoň 3 měsíců uvědomit Nájemce, a to prostřednictvím osob uvedených v čl. II odst. 3 a 4 této Smlouvy,
 - 1.3. zajistit dostupnost Předmětu nájmu a společných prostor, vyjma případů nouzové situace či potřeby provedení nezbytných oprav,
 - 1.4. na vlastní náklady a odpovědnost, v souladu se zákonem o odpadech, odstranit vytříděné komunální odpady Nájemce, pokud je Služba odvoz odpadu zajišťovaná Pronajímatelem,
 - 1.5. zajistit vhodné podmínky pro odkládání komunálních odpadů a z něho vytříděných využitelných složek odpadů (papír, plast), především umístění sběrných nádob na běžně dostupných místech pro Nájemce, vhodného objemu a zajišťovat jejich včasné vyprazdňování, pokud je Služba odvoz odpadu zajišťovaná Pronajímatelem,
 - 1.6. zajišťovat a koordinovat organizaci PO v objektu, organizaci a zajištění opatření umožňující evakuaci osob a majetku z objektu v případě vzniku mimořádné události,
 - 1.7. na své náklady obstarávat a zabezpečovat v potřebném rozsahu věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní zařízení se zřetelem na požární nebezpečí a v souladu s projektovou dokumentací a udržovat je v provozuschopném stavu,
 - 1.8. zajistit na své náklady revize, kontroly, zkoušky a opravy věcných prostředků požární ochrany a pož. bezpečnostních zařízení, která jsou součástí Pronajatých prostorů v souladu s obecně závaznými právními a ostatními předpisy k zajištění PO a na vyžádání o tom předkládá doklady,
 - 1.9. na své náklady dále zajišťovat řádný stav technických zařízení a dalších zařízení (např.

elektrospotřebiče) nacházejících se ve společných prostorech budovy, které jsou majetkem Pronajímatele, na své náklady zajišťovat provedení výchozích a provozních revizí a kontrol těchto zařízení v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a pokyny výrobců a na vyžádání o tom předložit Nájemci doklady. V případě závad na těchto zařízeních Pronajímatel odpovídá za jejich odstranění, které na své náklady zajišťuje, a za uvedení těchto zařízení do chodu, který umožní jejich bezpečné používání,

- 1.10. vybavit společně užívané prostory a komunikace stanovenými bezpečnostními značkami, značením a tabulkami, zajišťovat jejich kontroly a udržovat je v řádném a provozuschopném stavu.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku Nájemce umístěného v Předmětu nájmu a neodpovídá za jiné škody, které by Nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných Pronajímatelem.
3. Další práva a povinnosti Smluvních stran:
Pronajímatel a Nájemce dále uzavírají dohodu o koordinaci provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví při práci. Koordinací bezpečnostních opatření ve společných prostorách a v nepředaných prostorách objektů se pověřuje Pronajímatel. Koordinací bezpečnostních opatření v prostorách, které jsou Předmětem nájmu, se pověřuje Nájemce.

X. Článek – ostatní ustanovení

1. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že v rámci plnění této Smlouvy může mezi nimi dojít ke vzájemnému poskytnutí informací, které budou považovány za důvěrné. Za důvěrné informace jsou považovány zejména osobní údaje ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), v platném znění (dále jen „Nařízení“) a ve smyslu příslušných vnitrostátních právních předpisů, zejména zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění. Za důvěrné informace je dále považováno obchodní tajemství ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, informace výslovně označené za důvěrné a další informace mající důvěrnou povahu s ohledem na jejich obsah. Každá ze Smluvních stran se zavazuje uchovávat tyto informace v tajnosti a poskytnout veškerou součinnost nezbytnou pro zajištění ochrany důvěrných informací v souladu s dotčenými právními předpisy a ujednáními Smluvních stran.
2. Vzhledem k právní povaze osoby Nájemce se Smluvní strany dohodly, že Pronajímatel výslovně souhlasí se zveřejněním smluvních podmínek obsažených ve Smlouvě v rozsahu a za podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“) a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
3. Smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství, ani jiné důvěrné informace, pouze osobní údaje ve smyslu Nařízení, které budou v případě zveřejnění obsahu smlouvy v souladu s tímto předpisem a dalšími právními předpisy řádně chráněny. Smluvní strany berou na vědomí, že Smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv.
4. Zaslání Smlouvy do registru smluv podle zákona o registru smluv [po znečitelnění osobních údajů a dalších údajů, které zákon o registru smluv nevyžaduje zveřejnit, zejména přílohy Smlouvy obsahující informace dle § 3 odst. 2 písm. b) vyjmuté z povinnosti uveřejnění] zajistí Nájemce neprodleně po podpisu Smlouvy. Nájemce se současně zavazuje informovat Pronajímatele o provedení registrace tak, že mu zašle kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sám potvrzení obdrží, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky Pronajímatele (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě Smluvní strany zároveň).
5. V případě, že Nájemce poruší povinnost stanovenou v čl. VIII odst. 2.7 této Smlouvy je Pronajímatel

oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 2.000,00 Kč za každé jednotlivé zjištěné porušení smluvní povinnosti. Vedle smluvní pokuty je Nájemce povinen uhradit i škodu, která porušením povinnosti vznikla, a to v plné výši.

6. Smluvní strany si ujednaly pro případ, že Nájemce nepředá Pronajímateli ke dni skončení nájmu řádně vyklizený Předmět nájmu v souladu s čl. VIII odst. 2.24. této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci níže uvedenou smluvní pokutu a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč, a to za každý den prodlení s předáním a každý jednotlivý Předmět nájmu. Nárok na náhradu škody, která vznikla porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje, není ustanoveními o smluvních pokutách nikterak dotčen a smluvní pokuta se do náhrady škody nezapočítává.
7. V případě, že Nájemce poruší povinnost specifikovanou v čl. VIII. odst. 2.27 a nevrátí Pronajímateli ke dni skončení nájmu zapůjčenou magnetickou kartu, příp. karty nebo pager, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč za každou jednotlivou nevrácenou magnetickou kartu nebo pager. Nárok na náhradu škody, která vznikla porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje, není ustanoveními o smluvních pokutách nikterak dotčen a smluvní pokuta se do náhrady škody nezapočítává.
8. Smluvní pokutu, úrok z prodlení, popř. náhradu škody oprávněná strana vyúčtuje s tím, že splatnost smluvní pokuty, úroků z prodlení a náhrady škody činí 30 dnů ode dne vystavení jejich vyúčtování straně povinné.
9. Pokud by se z jakéhokoliv důvodu jakékoliv ustanovení této Smlouvy stalo zdánlivým, neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, tato zdánlivost, neplatnost, nevymahatelnost nebo neúčinnost takového ustanovení nebude mít vliv na zbývající ustanovení této Smlouvy, pokud z povahy tohoto ustanovení nebo z jeho obsahu nevyplývá, že zdánlivé, neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu Smlouvy. Pokud se jakékoliv ustanovení této Smlouvy stane zdánlivým, neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, zahájí Smluvní strany jednání za účelem nové úpravy vzájemných vztahů tak, aby byl zachován původní záměr Smlouvy. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
10. Smluvní strany Smlouvy berou na vědomí, že pokud nebude prokázána jiná doba dojití, uplatní se domněnka stanovená v ustanovení § 573 občanského zákoníku i pro doručování písemností Smluvních stran.
11. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech Smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním Nájemce buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností tak, že Nájemci nevznikne právo domáhat se vůči Pronajímateli obnovení jednání o Smlouvě, a to i v případě, že Nájemce prokáže, že změnu nemohl rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření Smlouvy, anebo se Nájemci stala známou až po uzavření Smlouvy.
12. Smluvní strany se zavazují, že se nebudou domáhat soudní cestou změny závazku ze Smlouvy obnovením rovnováhy práv a povinností stran, anebo jeho zrušení ke dni a za podmínek určených soudem v rozhodnutí.
13. Smluvní strany jsou obecně při plnění Smlouvy povinny postupovat v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění a v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), v platném znění.

XI. článek – závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Tato Smlouva nabývá účinnosti dne **1.1.2023**, pokud dojde před tímto dnem k jejímu zveřejnění podle zákona o registru smluv,

jinak dnem uveřejnění v registru smluv; dnem účinnosti se zároveň ruší a nahrazuje nájemní smlouvu č. 110911_2017 ze dne 31.5.2022, ve znění veškerých jejích dodatků.

2. Tato Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu s tím, že každá ze Smluvních stran obdrží jeden stejnopis.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ke dni účinnosti této Smlouvy pozbývají platnosti veškeré předchozí dohody a ujednání Smluvních stran, které se týkají stejného předmětu plnění jako tato Smlouva a vše, co uzavření této Smlouvy předcházelo a týkalo se stejného předmětu plnění jako tato Smlouva.
4. Pokud není v této Smlouvě upraveno jinak, lze tuto Smlouvu měnit nebo doplňovat pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Smluvní strany vylučují, že by ke změně a doplnění Smlouvy mohlo dojít jinou formou než písemnou. Smluvní strany si ujednaly, že písemná forma je nezbytná i pro veškerá právní jednání směřující k zániku Smlouvy včetně odstoupení od Smlouvy, výpovědi nájmu, dohody o skončení nájmu a dohody o narovnání, jakož i pro vzdání se požadavku na písemnou formu. Za písemnou formu pro shora v tomto odstavci uvedené účely nebude považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv, pokud není v této Smlouvě uvedeno jinak.
5. Pro případ, že tato Smlouva není uzavírána za přítomnosti obou Smluvních stran, platí, že Smlouva nebude uzavřena, pokud ji Nájemce podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže Pronajímatel takovou změnu či dodatek nebo odchylku následně písemně schválí. To platí i v případě připojení obchodních podmínek Nájemce, které budou jakýmkoliv způsobem odporovat textu této Smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s celým obsahem této Smlouvy vyznačují Smluvní strany níže, na straně smluvního textu, své podpisy.
7. Nájemce podpisem Smlouvy stvrzuje skutečnost, že mu Pronajímatel před předáním Předmětu nájmu předložil průkaz energetické náročnosti budov, ve kterých se nachází Předmět nájmu a že mu Pronajímatel tento průkaz, resp. jeho ověřenou kopii předal ke dni podpisu této Smlouvy, příp. před datem její účinnosti.
8. Nedílnou součástí této Smlouvy je:
 - příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu a cenová kalkulace,
 - příloha č. 2 – Situační zakres

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

V Hradci Králové dne

V Hradci Králové dne

Ing. Karel Hryzák – prokurista
Luxury Home – Sigma s.r.o.

doc. PharmDr. Jaroslav Roh, Ph.D. - děkan fakulty
Univerzita Karlova, Farmaceutická fakulta v Hradci Králové

Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu a cenová kalkulace

Smlouva	Budova	Adresa	Číslo dveří	Označení náj. objektu	Od	Do	Užitná plocha v m ²	Nájemné - kancelář, provoz, pozemek	Spol. plochy - podíl	Platba - elektřina	Platba - teplo	Platba - vod., stoč.	Paušál - ostraha	Paušál - úklid	Paušál - odpady	Paušál - ostatní	Podmínky - celkem	
																		v Kč bez DPH/měsíc
110911 _2017	"A" 200803	500 02, Hradec Králové, Hradecká bez č.p. 500 03, Hradec Králové, Hradecká 1151/9	120 121 122 123 124 125 126 131	Kancelář Chodba Kancelář WC- Sprcha Kancelář Chodba Chodba Sklad Pozemek	01.01.2023	31.12.9999												
Celkem																		

Za Pronajímatele:

V Hradci Králové dne

Ing. Karel Hryzák – prokurista
Luxury Home – Sigma s.r.o.

Za Nájemce:

V Hradci Králové dne

doc. PharmDr. Jaroslav Roh, Ph.D. – děkan fakulty
Univerzita Karlova, Farmaceutická fakulta v Hradci Králové

Příloha č. 2 - Situační zakres