

Smlouva č. 8033/2016

(kolej 17. listopadu)

Smluvní strany:

Univerzita Karlova

se sídlem Praha 1, Ovocný trh 560/5

IČO: 00216208

DIČ: CZ00216208

jednající svou pověřenou součástí - Koleje a menzy, Voršilská 144/1, 116 43 Praha 1,

které zastupuje Ing. Jiří Macoun, ředitel

bankovní spojení: ČS, Praha 4, č. ú. 3093939319/0800

(dále jen „pronajímatel“)

a

pan Ing. David ELIS, nar. 27. 4. 1983

se sídlem Sokolovská 269/32, 594 01 Velké Meziříčí

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona, nezapsaná v obchodním rejstříku

IČO: 75669382

DIČ: CZ8304274066

bankovní spojení: ČSOB, č. ú. 240085568/0300

(dále jen „nájemce“)

uzavírají mezi sebou, podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

Čl. I

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 2135 (**vysokoškolská kolej 17. listopadu**), která je součástí pozemku parc. č. 493/2, na adrese Pátkova 3, Praha 8, to vše zapsané na LV č. 1851 pro k.ú. Libeň, obec Praha (dále jen „objekt“).
2. Předmětem smlouvy je nájem prostor v 1. NP budovy B výše uvedeného objektu o celkové výměře **29 m²**, sestávajících se z místnosti č. 1.09, se vstupem ze zádveří za hlavním vstupem do objektu.
3. Nájemce bude výše uvedené nebytové prostory užívat jako **prodejnu pečiva**, případně dalších balených potravin, ve smyslu předmětu činnosti uvedeného v živnostenském listu nájemce.

Čl. II

Doba trvání nájmu

1. Touto smlouvou se nájem sjednává na dobu určitou, v trvání od **1. 1. 2017 do 31. 12. 2019**.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce předmět nájmu řádně užívá již od 16. 1. 2012 nepřetržitě dosud, a to podle Smlouvy č. 8027/2012, ve znění pozdějšího dodatku.
3. O prodloužení doby nájmu může nájemce požádat nejpozději tři měsíce před jejím uplynutím.

Čl. III Cena a platební podmínky

Nájemné

1. Výše nájemného byla sjednána v částce **45 884,08 Kč ročně + sazba DPH** v aktuální zákonné výši.
2. Nájemné podle odst. 1. se nájemce zavazuje hradit ve čtvrtletních platbách zpětně ve výši **11 471,02 Kč + DPH**.

Úhrady za služby poskytované s nájmem

3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby poskytované s nájmem v tomto rozsahu: úhrada za **odběr elektrické energie, vytápění, vodné, stočné, odvoz odpadu** bude hrazena podle **Přílohy č. 1 - Výpočtového listu**, nedílné součásti této smlouvy, kterou vyhotoví pronajímatel. V případě, že dojde k osazení podružnými měřidly, bude nájemce hradit za tyto služby podle skutečné spotřeby zjištěné podružným měřením.

Způsob úhrady nájemného a ceny služeb

4. Podkladem pro platbu bude **faktura - daňový doklad** (dále jen „faktura“) vystavená pronajímatelem do 15 dnů po uplynutí příslušného čtvrtletí. Faktura bude mít náležitosti podle aktuálního zákona o účetnictví a zákona o dani z přidané hodnoty a splatnost 20 dní ode dne jejího vystavení.
5. V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je nájemce oprávněn vrátit ji pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury nájemci.
6. Fakturu bude pronajímatel zasílat elektronicky na e-mail: elisdav@gmail.com

Změna výše úhrad za služby poskytované s nájmem

7. Pokud výše úhrad za služby poskytované s nájmem nebude odpovídat rozsahu těchto služeb, bude tato skutečnost řešena novým Výpočtovým listem, který vyhotoví pronajímatel a bez zbytečného odkladu předá nájemci.
8. Pokud dojde ke změně cen vstupů jednotlivých energií nebo médií ze strany jejich dodavatelů, je pronajímatel oprávněn upravit výši úhrad za služby poskytované s nájmem s účinností ode dne příslušné cenové úpravy. Tuto úpravu je pronajímatel oprávněn provést zpětně, a to na základě faktury při čtvrtletním vyúčtování, popřípadě ke konci smluvního vztahu.

Zdanitelné plnění

9. V souladu s platným zákonem o DPH se zdanitelné plnění u nájmu a služeb poskytovaných s nájmem považuje za uskutečněné k poslednímu dni příslušného čtvrtletí.

Sankční ujednání

10. Dostane-li se nájemce do prodlení s platbou nájemného a úhrad za služby poskytované s nájmem, má pronajímatel právo účtovat nájemci zákonný úrok z prodlení z dlužné částky ve výši stanovené příslušným právním předpisem. V takovém případě bude úrok z prodlení fakturován vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce se lhůtou splatnosti 14 dnů.

Inflační doložka

11. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně jednostranně upravit podle roční míry inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. V případě uplatnění inflace bude tato realizována o její plnou výši po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně vždy k 1. 1. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Úprava bude provedena při měsíčním vyúčtování na základě faktury od pronajímatele, který je oprávněn tuto změnu dorovnat i ve faktuře při následující platbě nájemného.

Čl. IV

Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

Pronajímatel

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl používat ke sjednanému účelu a udržovat ho v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro které byl pronajat.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy, provádět revize vyhrazených technických zařízení.
4. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých strany v době uzavření této smlouvy věděly a které nebrání užívání věci.

Nájemce

5. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, s péčí řádného hospodáře, a platit nájemné podle této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že z alkoholických nápojů bude nájemce v provozovně prodávat alkoholické nápoje pouze do výše 4% alkoholu. Ostatní alkoholické nápoje a bagety nebudou v prodeji.
7. Nájemce je povinen provádět na své náklady úklid a běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu. Za běžnou údržbu a opravy se pro účely této smlouvy považují i opravy či úpravy pronajatého prostoru v ceně **do 5.000,- Kč** za jednu opravu (s výjimkou malování pronajatých prostor, které vždy hradí nájemce ze svého). Opravy vlastního vybavení a technologických zařízení, které zůstávají i při ukončení nájmu ve vlastnictví nájemce, hradí nájemce bez omezení.
8. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistil.
9. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.
10. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele pronajmout, ani jinak přenechat kužívání, pronajatý prostor třetí osobě. Pronajímatel se zavazuje neodepřít tento souhlas, pokud nájemce nebude pronajatý prostor přechodně potřebovat pro své účely a pokud provoz podnájemce bude slučitelný s charakterem pronajatého prostoru a celého objektu. Souhlas pronajímatele s podnájemem musí být písemný a musí být udělen nájemci před uzavřením podnájemní smlouvy. Lhůta podnájem v takovém případě nesmí přesahovat dobu nájmu podle této smlouvy. Dále bylo mezi smluvními stranami dohodnuto, že cena za podnájem nesmí převýšit cenu nájmu, sjednanou v této smlouvě.
11. Nájemce je povinen při provozu své činnosti dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy, týkající se provozování předmětu nájmu hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány. Nájemce je rovněž povinen pronajímateli umožnit provádění potřebných kontrol a revizí. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že byl seznámen s provozním řádem, požárním a evakuačním plánem areálu kolejí Hvězda a zavazuje se je dodržovat.
12. Nájemce se zavazuje dodržovat základní požární nařízení stanovená zákonem č. 133/1985 Sb. A vyhláškou 246/2001 Sb. o požární ochraně v platném znění. Pronajaté prostory nájemce na své náklady vybaví předepsaným počtem RHP a zajistí jejich předepsané revize (dle §2,3 a 9, části druhé, vyhlášky 246/2001 Sb. o požární prevenci).
13. Nájemce odpovídá při provozu své činnosti za revize všech elektrických spotřebičů používaných v pronajatém prostoru. Revize si nájemce zajišťuje a hradí sám podle platných termínů ČSN a návodů výrobců a na požádání předloží pronajímateli zápis o platné revizi.

14. Nájemce odpovídá za škody způsobené provozem jeho činnosti nebo v souvislosti s ním, jakož i za škody vzniklé při případných stavebních úpravách prováděných na jeho náklady.
15. Pro případ nezbytného zásahu k odvrácení hrozící škody předá nájemce od pronajatého prostoru správě objektu v zapečetěné obálce náhradní klíč. Správa objektu zajistí bezpečné uložení náhradního klíče na vrátnici a v případě nezbytného použití klíče předá nájemci o jeho použití zápis.
16. Nájemce se dále zavazuje:
 - uzamykat po úředních hodinách příslušné vchody do budovy, ve které se nachází pronajatý prostor
 - svojí činností neomezovat a nenarušovat provoz dalších uživatelů objektu
 - neomezovat svojí činností provoz areálu, zejména vozidly; především se zavazuje dodržovat zákazy vjezdu a stání automobilů v prostoru areálu.
17. Nájemce má právo, podle vlastního uvážení, sjednat pojištění svého zařízení a ostatních aktivit proti škodě a pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou z titulu provozovatele výše zmíněného zařízení s tím, že pojistné hradí nájemce.
18. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatého prostoru, kdykoliv o to oprávněně požádá.
19. Nájemce je povinen odevzdat pronajatý prostor pronajímateli v řádném stavu, tj. vyklizený, příp. upravený nejvýše v rozsahu této smlouvy nebo jejích dodatků, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději v den ukončení nájmu, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne na termínu pozdějším. Neučiní-li tak, má pronajímatel právo na náhradu ve výši sjednaného měsíčního nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá. Zůstane-li v pronajatém prostoru věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na náklady nájemce. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
20. Pronajímatel má právo, v souladu s ust. § 2234 občanského zákoníku, na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětném prostoru.
21. Nájemce se zavazuje, že pronajatý prostor nebude bez předchozího souhlasu pronajímatele, daného písemným dodatkem k této smlouvě, užívat k jinému, než k výše dohodnutému účelu.

Čl. V

Údržba a stavební úpravy

1. Budou-li v pronajatém prostoru ze strany nájemce prováděny jakékoli stavební nebo jiné úpravy trvalého či dlouhodobého charakteru, je nájemce vždy povinen předložit pronajímateli stavební záměr spolu s finančním rozpočtem. Bez písemného schválení tohoto záměru není nájemce oprávněn předmětné stavební úpravy provádět.
2. Pokud mezi pronajímatelem a nájemcem nebude dohodnuto jinak, bude nájemce provádět veškeré stavební úpravy na svůj náklad a při ukončení nájmu uvede pronajaté prostory do původního stavu bez nároku na finanční vyrovnání.

Čl. VI

Skončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy skončí zejména uplynutím sjednané doby nájmu.
2. Pronajímatel je oprávněn nájem podle této smlouvy vypovědět v případě, že nájemce bude pronajatý prostor užívat způsobem, který je na újmu cti a dobrého jména Univerzity Karlovy nebo v rozporu s dobrými mravy.
3. Vedle důvodu uvedeného v předchozím odstavci může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom povinen ve výpovědi uvést výpovědní důvod.

4. Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen ve výpovědi uvést výpovědní důvod.
5. Výpověď nájmu musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. Nájem podle této smlouvy lze skončit i písemnou dohodou smluvních stran.

Čl. VII Registrace

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí pronajímatel neprodleně po podpisu smlouvy. Pronajímatel se současně zavazuje informovat nájemce o provedení registrace tak, že zašle nájemci 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 nájemce (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).

Čl. VIII Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv.
2. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
3. Tato smlouva se pořizuje ve dvou stejnopisech, s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy musejí být učiněny formou písemného číslovaného dodatku, potvrzeného oběma smluvními stranami.
5. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že s jejím obsahem v celém rozsahu souhlasí, což potvrzují svými níže uvedenými podpisy.

Příloha č. 1

Výpočtový list, platný od 1. 1. 2017

Za nájemce:

Ve Velkém Meziříčí dne 1. 12. 2016

Ing. David Elis

Za pronajímatele:

V Praze dne 28. 11. 2016

Ing. Jiří Macoun
ředitel

Univerzita Karlova
KOLEJE A MENZY
116 43 Praha 1, Voršilská 1
IČO: 00216208 DIČ: CZ00216208