

Smlouva

o nájmu nebytových prostor

podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

veřejná vysoká škola ve smyslu zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách, ve znění pozdějších předpisů se sídlem Branišovská 1645/31 a, 370 05 České Budějovice

IČO: 60076658

DIČ: CZ60076658

součást: Koleje a menzy se sídlem České Budějovice, Studentská 800/15, 370 05 České Budějovice, jejímž jménem jedná v rozsahu dle statutu Kolejí a menz Bedřiška Karasová, ředitelka

bankovní spojení: Československá obchodní banka a. s., pobočka České Budějovice

č. účtu: 105561947/0300

BIC: CEKOCZPP

IBAN: CZ13 0300 0000 0001 0556 1947

jako pronajímatel

a

pan Jan Mareš

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona se sídlem Meziříčí 37, 38241 Kaplice

IČO: 65026373

DIČ: [REDACTED]

č. účtu: [REDACTED]

jako nájemce

uzavírají tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

Předmět smlouvy.

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1304 v katastrálním území České Budějovice 2, zapsaném na LV č. 102, jehož součástí je stavba, konkrétně objekt menzy na adrese Studentská 797, 370 05 České Budějovice (dále jen „objekt menzy“).
2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v přízemí objektu menzy se samostatným vchodem o výměře 37,56 m², které nájemce přejímá do nájmu, a to od dne účinnosti této smlouvy (dále jen „pronajaté prostory“). Současně s pronajatými prostory je nájemce oprávněn po dobu provozu menzy užívat sociální zařízení v přízemí objektu menzy.

II. Účel nájmu.

1. Nájemce je oprávněn používat pronajatý prostor pouze ke kancelářským účelům.
2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá. O předání a převzetí nebytových prostor se mezi pronajímatelem a nájemcem sepíše předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že pronajaté prostory splňují veškeré podmínky potřebné k provozování nájemcovy činnosti.

III. Trvání nájmu.

1. Nájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen na dobu určitou od 1.4.2023 do 31.3.2024.
2. Nájemní vztah může být prodloužen na základě oboustranné dohody obou smluvních stran písemným dodatkem ke smlouvě. Nájemce je povinen písemně požádat pronajímatele o prodloužení nájemního vztahu v průběhu měsíce února 2024.
3. Pronajímatel může vypovědět písemně tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu bez výpovědní lhůty z těchto důvodů:
 - a-nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
 - b-nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem
 - c-nájemce hrubě porušuje klid nebo pořádek v budově menzy,
 - d-nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
 - e-nájemce provedl stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce může vypovědět písemně tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu těchto důvodů: a-nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,
 - b-nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
5. V případě dřívějšího ukončení nájemního poměru je výpovědní lhůta 3 měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
6. Každé předání a převzetí nebytových prostor bude provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu.

IV.
Nájemné a cena služeb.

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné.
2. Celkové nájemné, které sestává z vlastního nájmu pronajatých prostor a z úhrad za poskytované služby (elektrický proud, vodné, stočné, TUV a vytápění), je stanoveno dohodu smluvních stran v následující výši:

Nájemné v měsíční výši	8 000 Kč včetně 21 % DPH
------------------------	--------------------------

Úhrada za energie (elektrický proud, vodné, stočné, TUV a vytápění) se sjednává v měsíční výši	3 000 Kč včetně 21 % DPH
---	--------------------------

<u>Celkem měsíční částka</u>	<u>11 000 Kč včetně 21 % DPH</u>
-------------------------------------	---

3. Platby nájemného a úhrad za poskytované služby jsou dohodnuty měsíčně, se splatností vždy do 15. dne běžného měsíce, na účet pronajímatele číslo: **105561947/0300** vedený u Československé obchodní banky, a. s., pobočka České Budějovice.
4. Pro případ prodlení nájemce s platbami za nájem a poskytované služby je sjednána smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení.
5. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle čl. IV.odst. 1 této smlouvy se zvýší vždy k prvnímu čtvrtletí o index růstu spotřebitelských cen (inlace), vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý rok v hodnotě převyšující 1 %. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

V.
Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce.

1. Pronajímatel se zavazuje: a-předmět nájmu odevzdat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání
b-zajistit řádné plnění služeb spojených s užíváním nebytového prostoru
2. Nájemce se zavazuje: a-užívat nebytové prostory řádně a v souladu s účelem nájmu
b-platit pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté nájemné a ceny za poskytované služby
c-dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy vydané pronajímatelem, bezpečnostní a protipožární předpisy
d-umožnit pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do nebytových prostor za účelem provedení kontroly užívání a stavu pronajatých prostor, k odstranění havárie a provedení oprav, které

- e-zajišťuje pronajímatel
- e-informovat okamžitě pronajímatele nebo jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních v nebytových prostorech, které nájemce způsobil sám, jeho zaměstnanci nebo třetí osoby a tyto škody na vlastní náklady odstranit
- f-oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla
- g-nepronajmout nebytové prostory třetí osobě
- h-ke dni skončení nájmu vrátit nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení; o předání a převzetí nebytových prostor bude sepsán předávací protokol.

VI.

Jistota.

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí pronajímateli při podpisu této smlouvy peněžitou jistotu ve výši jednoho sjednaného měsíčního nájemného, tedy částku 8 000 Kč, která představuje tzv. „jistotu“. Jistota bude po dobu trvání nájemného vztahu deponována na účtu pronajímatele a bude sloužit pro úhradu případných budoucích nákladů pronajímatele na uvedení prostor a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány a dále na úhradu dluhů a případných škod. Při skončení nájmu je pronajímatel povinen jistotu vrátit nájemci, je oprávněn si přitom započíst co mu nájemce z nájmu a případně dalších právních titulů specifikovaných v tomto článku dluží, a to nejpozději ve lhůtě 7 (sedmi) kalendářních dní od skončení nájmu.

VII.

Ostatní ujednání.

1. Pronajímatel a nájemce ve shodě prohlašují, že si pronajaté prostory prohlédli a jsou vzájemně seznámeni s jejich stavem. Nájemce nesmí provádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje, že bude řádně hospodařit s pronajatými prostory a v případě, že z jeho strany (jeho činnosti) dojde k poškození nebo zničení pronajatých prostor, uhradí podle volby pronajímatele vzniklou škodu nebo uvede pronajaté prostory do původního stavu. Současně se nájemce zavazuje respektovat předpisy platné pro užívání pronajatých prostor, zejména předpisy o požární ochraně, bezpečnosti práce a ochraně životního prostředí. Odpady bude nájemce likvidovat zvlášť a vlastním nákladem.
3. Nájemce se zavazuje v pronajatých nebytových prostorech zajišťovat veškerý úklid na své náklady.
4. Nájemce bere na vědomí, že pro účely požární ochrany objektu menzy bude na recepci koleje K1 k dispozici jeden klíč od pronajatých prostor. Tento klíč bude pronajímatelem zabezpečen tak, aby nemohlo dojít k jeho neoprávněnému použití.
5. Pronajímatel bude svým nákladem provádět pravidelnou a obvyklou údržbu spojenou s provozem objektu menzy. Provedení této údržby a oprav je povinen nájemce umožnit.

6. Nájemce se zavazuje, že ihned po uzavření této smlouvy na svoje náklady sjedná pojištění pronajatých prostor proti případné škodě vzniklé v souvislosti s jeho činností.
7. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků na základě vzájemné dohody obou smluvních stran.
8. Pro účely této smlouvy není za písemnou formu považována výměna emailových či jiných elektronických zpráv.
9. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
10. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu. Jeden stejnopis obdrží nájemce a dva jsou určeny pro pronajímatele.
11. Předání pronajatých prostor proběhne na základě písemného předávacího protokolu, jehož součástí bude přiložená fotodokumentace zachycující stav pronajatých prostor.
12. Zástupci obou smluvních stran prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání a na základě jejich pravé a svobodné vůle, že jim nejsou známé okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy.
13. V případě závažné technické poruchy v pracovní době od 7.00 do 15.00 je třeba informovat vedoucího technického útvaru pana [REDACTED] na tel: [REDACTED] 65.
Po pracovní době je nutné volat na recepci kolejí K3 telefon: [REDACTED], nebo [REDACTED]

V Českých Budějovicích, dne 24.3.2023

[REDACTED]

ředitelka Kolejů a menz
Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích

[REDACTED]

Nájemce
Jan Mareš

Š
STVÍ
Kaplice
Č. Krumlov
7801071344
8 189 059