



NÁJEMNÍ SMLOUVA

Univerzita Hradec Králové

se sídlem: Rokitanského 62, 500 03 Hradec Králové
IČO: 62690094
DIČ: CZ62690094
zastoupena: [redacted]
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 2733582 / 0800
kontaktní osoba: [redacted]

dále jen „pronajímatel“

a

PK2 Group spol. s r.o.
se sídlem: J.E. Purkyně 431, Chrudim 3, 537 01
IČO: 08055424
DIČ: CZ08055424
zastoupena: [redacted]
kontaktní osoba: [redacted]

dále jen „nájemce“

(společně též "Smluvní strany")

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto smlouvu o úhradě nákladů (dále jen "Smlouva")

I.

Úvodní ustanovení

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy A na adrese Hradecká 1227, 500 03 Hradec Králové.

II.

Předmět smlouvy a účel nájmu

- 1) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání níže specifikované nebytové prostory v budově A za podmínek dohodnutých v této smlouvě a nájemce se zavazuje užívat tyto prostory pouze ke sjednanému účelu a platit řádně a včas nájemné.
- 2) Předmětem nájmu jsou prostory blíže specifikované v grafickém znázornění půdorysu těchto prostor v Příloze č. 1 této smlouvy. (dále jen „předmět nájmu“).
- 3) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozování bufetu, resp. zajištění stravovacích a občerstvovacích služeb nejen pro studenty UHK, resp. pro všechny klienty bufetu (dále jen „Služby“), a to tak, aby Zařízení bylo udržováno v provozuschopném a atraktivním stavu a splňovalo veškeré zákonné požadavky a technické normy vyžadované pro tuto oblast Služeb za níže uvedených podmínek.
- 4) Nájemce prohlašuje, že je držitelem živnostenského oprávnění k provozování hostinské činnosti.

- 5) Nájemce bere na vědomí a bude respektovat, že v prostorách bufetu není povoleno vařit.
- 6) Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu a jeho stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu a takto ho k užívání přijímá. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se Závazným stanoviskem k projektové dokumentaci stavby – Stavební úpravy bufetu UHK, Hradecká 1227/4, 500 03 HK – revize PD“ (též jen „Závazné stanovisko“) od Krajské hygienické stanice („KHS“) ze dne 22.12.2021 a bude jej respektovat a dodržovat.
- 7) Nájemce se zavazuje poskytnout plnou součinnost za účelem poskytnutí podkladů pro vydání stanoviska hygienické stanice k provozování Služeb, resp. pro vydání následného kolaudačního rozhodnutí příslušného stavebního úřadu pro užívání stavby. Tj. zejm. poskytne vzorek vody dle podmínky ze Závazného stanoviska KHS ze dne 22.12.2021.
- 8) Nájemce bez zbytečného odkladu dodá a umístí na své náklady gastrospotřebičů/gastrozařízení, které bude a potřebuje v bufetu používat za účelem realizace Služeb v souladu s popisem uvedeným v Závazném stanovisku tak, aby mohlo úspěšně proběhnout kolaudační řízení pro tyto prostory.

III.

Doba trvání nájmu

- 1) Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou; k protokolárnímu předání a převzetí předmětu nájmu (bufetu) dojde do 3 pracovních dnů od účinnosti této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami. V předávacím protokolu budou také uvedeny stavy podružných měřičů el. energie, vodného a stočného v den zahájení nájmu.

IV.

Nájemné

- 1) Nájemce se zavazuje hradit za užívání předmětu nájemné ve výši 25.000,- Kč bez DPH měsíčně. První nájemné je pronajímatel oprávněn požadovat k úhradě po nájemci až od okamžiku nabytí právní moci souhlasného kolaudačního rozhodnutí o užívání prostor; bude-li nájemné účtováno v takovém případě pouze za část měsíce, bude jeho výše odpovídat alikvótní částce měsíčního nájemného k počtu zbývajících dnů v daném měsíci.
- 2) Ve výši nájemného není zahrnuta úplata za další služby poskytované spolu s užíváním předmětu nájmu (tj. zejména vodné a stočné, vytápění, elektřina, poplatky spojené s nakládáním s odpady), nájemce pronajímateli hradí měsíční zálohy za tyto služby v dohodnuté výši 15.000,-- Kč bez DPH; následně proběhne periodicky, resp. ročně vyúčtování záloh na dodávky el. energie a vodné a stočné, oproti skutečné spotřebě. Na základě těchto vyúčtování vystaví pronajímatel nájemci řádný daňový doklad, odpovídající využití spotřebě a uhrazeným zálohám (dle podružných měřičů). Splatnost takto vystavených daňových dokladů za odebrané energie podle skutečné spotřeby je 10 dnů od jejich doručení nájemci. V případě, že vznikne nájemci na základě tohoto vyúčtování nárok na vrácení přeplatku na zálohách za odebrané energie, zavazuje se pronajímatel tyto přeplatky zaplatit na účet nájemce ve lhůtě 10 dnů od doručení vyúčtování nájemci. V případě, že bude nájem ukončen předčasně, dojde k zúčtování záloh oproti skutečné spotřebě ke dni skončení nájmu. Nájemce rozumí a stvrzuje, že bude respektovat ceny za dodané energie, které má Pronajímatel nasmlouvány s dodavatelem těchto energií/vody/tepla.

- 3) Úhrada za klimatizaci a teplo je nájemcem hrazena vedle nájmu na základě poměrného rozúčtování (celková spotřeba na budově / prostor bufetu), a to vždy ke konci kalendářního čtvrtletí, není-li dohodnuto jinak.
- 4) Nájemné je splatné měsíčně na základě faktury vystavené Pronajímatelem nejdříve první a nejpozději poslední den kalendářního měsíce, za který je faktura vystavována.
- 5) Splatnost faktur se sjednává v délce 15 dní od vystavení faktury. Dnem úhrady fakturované pohledávky Pronajímatele za Nájemcem je den, kdy bude příslušná platba připsána na účet Pronajímatele. Nájemce je povinen uhradit nájemné na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 6) Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel každoročně vždy k 1. březnu příslušného roku (počínaje 1. březnem 2024) oprávněn jednostranně zvýšit % sjednaného nájemného o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou ČSÚ.

V.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Kromě ostatních povinností nájemce uvedených v této smlouvě se ten dále zavazuje:
 - a) dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a související povinnosti, zvláště v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce v prostorách a budově včetně veškerých příslušných ustanovení uvedených v provozním řádu a požárním řádu budovy a zajistit jejich dodržování ze strany zaměstnanců a dodavatelů nájemce;
 - b) oznámit písemně bezodkladně pronajímateli opravy, za které pronajímatel odpovídá a jejichž provedení je v předmětu nájmu nezbytné;
 - c) nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu nájemce;
 - d) v prostorách bufetu povinnost reflektovat požadavky pronajímatele mj. na vizuální styl UHK;
 - e) nájemce není oprávněn změnit hospodářské určení prostor bufetu anebo způsob jeho užívání nebo používání;
 - f) nájemce není oprávněn provádět úpravy prostor bez souhlasu pronajímatele;
 - g) nájemce je povinen zajistit, aby byly dodržovány závazné předpisy upravující provoz bufetu (BOZP, hygiena, odpady, revize zařízení apod.);
 - h) úklid pronajatých prostor si zajistí nájemce vlastními silami;
 - i) pro podávání alkoholu platí restrikce vždy ve smyslu dodržení dobrých mravů v rámci prostor bufetu i jeho bezprostředním okolí, pro podávání lihovin (nápoj s obsahem min. 15% objem. ethanolu) navíc platí omezení v tom smyslu, že jej lze podat nejdříve po 17. hodině. Pro takovou činnost musí mít nájemce odpovídající oprávnění;
 - j) budou probíhat koordináční setkání ke zhodnocení spolupráce a zavedení případných modifikací (o takových však musí být sepsán dodatek k této smlouvě); rovněž i namátková kontrola pronajímatele ohledně plnění smluvních podmínek;
 - k) otevírací doba bude přizpůsobena harmonogramu akademického roku a rentabilnosti bufetu; vždy bude umožněna v maximální možné míře (i za sníženého provozu, např. během zkouškového období);

- l) nájemce bude připraven podílet se na zajištění cateringu akcí a konferencí pořádaných pronajímatelem a konaných v budově OSV (coffee breaks a stravování bufetového typu pro cca 100 osob);
- m) povinnost nájemce mít po celou dobu trvání nájmu uzavřenou pojistnou smlouvu pokrývající rizika provozu pronajatých prostor nájemcem, přičemž pojistná smlouva bude zahrnovat pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou třetím osobám;
- n) nájemce se zavazuje odstranit na své náklady veškeré závady a poškození, která v budově, ve které je Předmět nájmu umístěn, nebo na jakémkoliv zařízení či přístroji užívaném v souladu s touto smlouvou způsobí Nájemce nebo osoby, které společně s Nájemcem či na základě jeho souhlasu Předmět nájmu užívají. Neodstraní-li Nájemce tyto závady a poškození do 14 dnů ode dne, kdy ho k tomu Pronajímatel vyzve, je Pronajímatel oprávněn tyto závady a poškození odstranit vlastním nákladem a požadovat od Nájemce náhradu veškerých s tím spojených nákladů.
- o) nájemce je povinen umístit rezervní klíč od Předmětu nájmu v zapečetěné obálce na recepci v budově, ve které je Předmět nájmu umístěn. Tento klíč může být rozpečetěn a použit bez vědomí Nájemce Pronajímatelem v případě nenadálých událostí, které by jinak vedly k poškození majetku Pronajímatele nebo Nájemce, či k ohrožení života a zdraví osob. V ostatních případech může být tento klíč rozpečetěn a použit pouze po předchozí domluvě s Nájemcem. O každém použití rezervního klíče bude sepsán záznam, který bude uložen taktéž na vrátnici v trezoru společně s rezervním klíčem do doby, než tento bude znovu zapečetěn.
- p) pronajímatel si vyhrazuje právo přístupu oprávněných osob do pronajatých prostor (zejm. k rozvodně, elektroměru, plynoměru, hl. uzávěrům nebo pro jiné účely s provozem celé budovy souvisejícími) a zavazuje se je vykonávat s ohledem na oprávněné zájmy Nájemce.

VI.

Skončení nájmu

- 1) Nájem skončí:
 - uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - písemnou dohodou obou smluvních stran,
 - písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran za podmínek stanovených v této smlouvě,
 - jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 2) Po uplynutí 2 let od účinnosti této smlouvy může každá ze smluvních stran může podat výpověď bez udání důvodu s výpovědní dobou 12 měsíců, která počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo jinou, prokazatelně oznámenou adresu. Před uplynutím 2 let od účinnosti smlouvy mohou strany podat výpověď pouze dle odst. 3) a 4) tohoto článku.
- 3) Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět:
 - i) je-li nutné z důvodu náhle vzniklého a nezávislého na vůli Pronajímatele Předmět nájmu podrobit závažným opravám, případně úpravám, které mění jeho stavebně technické určení.
 - ii) ztratí-li Nájemce byť i jen dočasně oprávnění k provozu své podnikatelské činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu dle této smlouvy určen,
 - iii) Bylo-li pravomocně rozhodnuto o úpadku nájemce v insolvenčním řízení,
 - iv) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli dané mu touto smlouvou nebo zákonem, zejména pak pokud se ocitne po dobu delší než měsíc v prodlení s úhradou jakéhokoli ze závazků dle této smlouvy. Též v případě, pokud užívá Předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, v rozporu s právními předpisy nebo dobrými mravy, nebo porušuje-li Nájemce jiné své povinnosti dle čl.

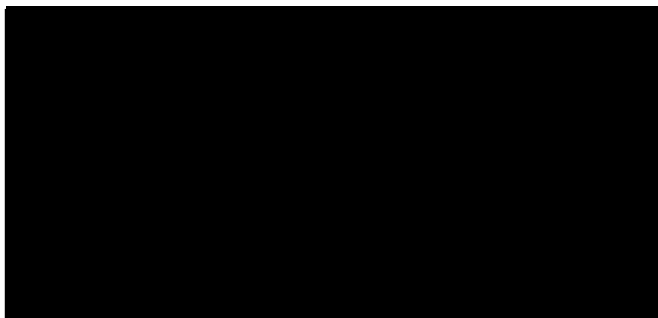
- V této smlouvě a v tomto jednání pokračuje, případně poruchy neodstraní ani přes písemnou výzvu Pronajímatele,
- v) nájemce nerealizuje potřebnou součinnost pro proběhnutí kolaudačního řízení (čl. I, odst. 8), a činí kroky, které pronajímatele oprávněně vedou k závěru, že toto řízení bezdůvodně maří.
- 4) Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět:
- i) ztratí-li oprávnění ke své podnikatelské činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu dle této smlouvy určen,
 - ii) přestane-li být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu podnikatelské činnosti, k němuž je dle této smlouvy určen,
 - iii) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci dané mu touto smlouvou nebo zákonem.
- 5) Smluvní strany si výslovně sjednávají, že výpovědní doba pro případ výpovědi nájmu podle odstavce 3 bodu i) a podle odstavce 4, bodů i) a ii) tohoto článku činí **3 měsíce** a počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo jinou, prokazatelně oznámenou adresu.
- 6) Smluvní strany si výslovně sjednávají, že v případech předvídaných v odst. 3, bodech ii), iii) a iv), v) a odst. 4 bodě iii) tohoto článku, mají právo vypovědět nájem **bez výpovědní doby**. Nájemce je v těchto případech povinen přestat používat předmět nájmu okamžitě po doručení výpovědi na svou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo do své datové schránky.
- 7) V případě ukončení smluvního vztahu se nájemce zavazuje vyklidit pronajímané prostory do 14 dnů od tohoto ukončení. Sankce za nedodržení této povinnosti je smluvně stanovena na 1 000 Kč bez DPH za každý den prodlení se splněním této povinnosti.
- 8) Nájemci nevzniká po skončení nájmu právo na náhradu za převzetí zákaznické základny podle § 2315 NOZ.

VII. Závěrečná ustanovení

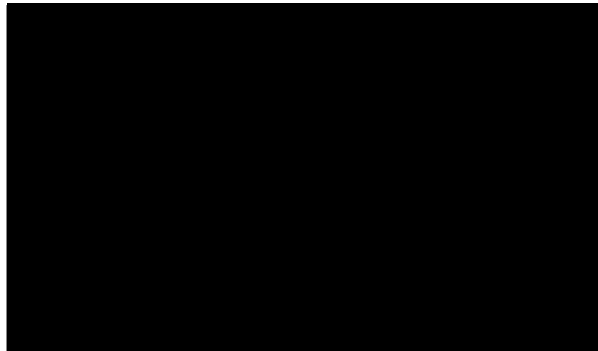
- 1) Komunikace smluvních stran ve věcech technických bude přednostně probíhat elektronicky prostřednictvím emailových adres uvedených v záhlaví této smlouvy.
- 2) V případě prodlení Nájemce s úhradou jakéhokoli z jeho peněžitých závazků dle této smlouvy je Pronajímatel oprávněn uplatnit na Nájemci právo na **smluvní pokutu** ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý byt i jen započatý den prodlení.
- 3) Po skončení nájemní smlouvy je nájemce povinen předat předmět nájmu bez zbytečného odkladu zástupci technicko-provozního oddělení, a to ve stavu, ve kterém předmět nájmu přebíral s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli případné škody způsobené na předmětu nájmu, případně uhradit náklady způsobené pronajímateli uvedením předmětu nájmu do původního stavu.
- 4) Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran; obě smluvní strany souhlasí s povinným uveřejněním v registru smluv dle zákona o registru smluv. Tímto dnem zveřejnění nabývá smlouva účinnosti.
- 5) Vztahy smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravené a z této smlouvy vyplývající se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

- 6) Jakékoliv změny této smlouvy je možné provádět pouze formou písemných datovaných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými osobami obou smluvních stran.
- 7) Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a tato je sepsána podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
- 8) Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – půdorys bufetu (předmětu nájmu).

V Hradci Králové dne: 17. 4. 2023



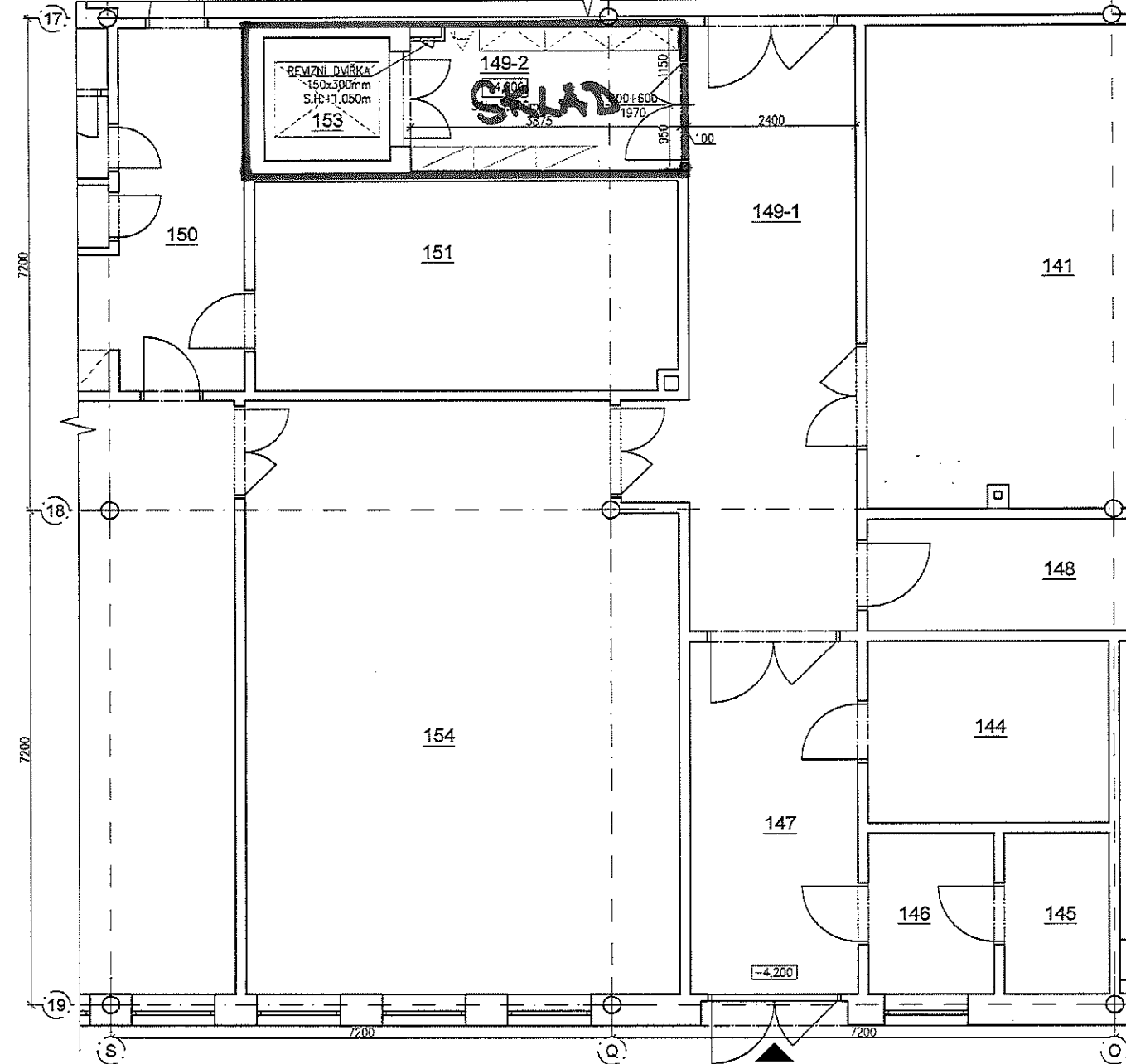
V Hradci Králové dne: 4. 4. 2023



Univerzita Hradec Králové
Rokitského 62, 500 03 Hradec Králové
IC: 62690094, DIČ: CZ62690094



PŮDORYS 1.NP



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

OZN.	MÍSTNOST	PLOCHA [m ²]
141	SKLAD	36,84
144	SKLAD OBALŮ	6,80
145	CHLAZENÉ ODPADKY	2,52
146	ODPADKY	4,32
147	ZADVEŘÍ	12,2
148	CHODBA	17,50
149-1	CHODBA	22,58
149-2	PŘÍJEM A SKLAD ZBOŽÍ	8,14
150	CHODBA	12,03
151	SKLAD MATERIÁLŮ	18,68
153	NÁKLADNÍ VÝTAH	3,20
154	REPROGRAFIE	52,26
UŽITNÁ PLOCHA CELKEM		-

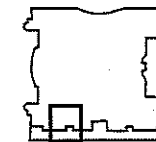
LEGENDA MATERIÁLŮ

▨ SDK PRŮČKA, TL. 150mm, S POŽÁRNÍ ODOLNOSTÍ EI 45 DP1

— SKLAD BUFETU
1.NP (SKLAD BUFETU,
NÁKLADNÍ VÝTAH)

BUFET UHK - BUDOVA OSU (1.NP)

SCHEMA OSV



±0,000 = 232,90 m n.m. / VÝŠKOVÝ SYSTÉM: BPV / SOURADNICOVÝ SYSTÉM: JTSK

VYPRACOVAL:		AUTOREČE:	
ZODP. PROJEKTANT:			
GEN. PROJEKTANT:	STUDIO PHX S.R.O. ONDŘIČKOVA 384/33, 130 00 PRAHA 3		
INVESTOR:	UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ ROKITANSKÉHO 62/26, 500 03 HRADEC KRÁLOVÉ		
PROJEKT:	STAVEBNÍ ÚPRAVY BUFETU UHK HRADECKÁ 1227, 500 03 HRADEC KRÁLOVÉ		
STUPEŇ:	DOKUMENTACE SKUTEČNÉHO PŘEVODĚNÍ STAVBY	DATA:	09/2022
ČAST:	D VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE	FORMAT:	500x330
VÝKRES:	PŮDORYS 1.NP	MĚRITKO:	1:50
		ČÍSLO:	D.01