

## **Smlouva o nájmu č. 476400/2023** (kolej Hvězda)

Smluvní strany:

**Univerzita Karlova**, se sídlem Praha 1, Ovocný trh 560/5

IČO: 00216208

DIČ: CZ00216208

jednající svou pověřenou součástí - **Koleje a menzy**,

které zastupuje Mgr. Miroslava Hurdová, ředitelka

adresa: Univerzita Karlova, Koleje a menzy, kolej Hvězda, blok A3, Zvoníčková 1927/5, 162 08 Praha 6

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

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**archlin s.r.o.**

sídlem Puškinovo náměstí 494/4, 160 00 Praha 6

IČO: 09153209

DIČ: CZ09153209

zastoupená Ing. arch. Janem Linhartem, jednatelem

zápis v OR vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 331747

bankovní spojení: xxx

kontakt: xxx, email: xxx

**(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“), mezi sebou tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

### I.

#### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 1926, (vysokoškolská kolej Hvězda), na adrese Zvoníčková 1926/3, Praha 6, která je součástí pozemku parc. č. 3022/2, to vše zapsané na LV č. 214 pro k. ú. Břevnov, u Katastrálního úřadu pro hl. m. Praha, Katastrální pracoviště Praha. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání místnost č. 6 nebytový prostor v přízemí výše uvedeného objektu, o celkové **výměře 25,50 m<sup>2</sup>**. Nájemce bude pronajaté prostory užívat jako **kancelář**, a to v souladu se svým předmětem podnikání.

### II.

#### **Doba trvání nájmu**

1. Touto smlouvou se nájem se sjednává na **dobu určitou**, v trvání **od 1. 9. 2023 do 31. 8. 2026**.
2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději v den začátku nájmu podle této smlouvy a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k jeho řádnému užívání.
3. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu přebírá od pronajímatele v provozuschopném stavu. Popis stavu pronajatého prostoru bude obsažen v předávacím protokolu, který podepíše při převzetí těchto prostor nájemce a vedoucí kolej Hvězda

4. O prodloužení doby nájmu může nájemce požádat nejpozději tři měsíce před jejím uplynutím.

### III.

#### Cena a platební podmínky

##### Nájemné

1. Výše nájemného byla sjednána **v částce 90 737,88 Kč ročně** + sazba DPH v aktuální zákonné výši.
2. Nájemné podle odst. 1. bude hradit nájemce v **měsíčních platbách zpětně ve výši 7 561,49 Kč** + sazba DPH v aktuální zákonné výši.

##### Úhrady za služby poskytované s nájmem

3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby poskytované s nájmem v tomto rozsahu: úhrada za **vytápění, spotřebu elektrické energie, vodné stočné a 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.
4. Nájemce bude hradit úhrady za služby poskytované s nájmem ve výši uvedeném ve výpočtovém listu měsíčně zpětně.

##### Způsob úhrady nájemného a ceny služeb

5. Podkladem pro úhradu nájemného a ceny služeb bude **faktura – daňový doklad** (dále jen „faktura“), vystavená pronajímatelem k poslednímu dni příslušného měsíce. Faktura bude mít splatnost 20 dnů ode dne jejího vystavení. Faktura musí vždy obsahovat náležitosti účetního a daňového dokladu podle platných znění zákona o účetnictví a zákona o dani z přidané hodnoty, jakož i údaje podle ust. § 435 občanského zákona.
6. 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 zpět nájemci.
7. Fakturu bude pronajímatel zasílat nájemci elektronicky na adresu: [xxxx](#)

##### Změna výše úhrad za služby poskytované s nájmem

8. 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.
9. Pokud dojde ke zvýšení 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 – daňového dokladu při měsíčním vyúčtování, popřípadě ke konci smluvního vztahu.

##### Zdanitelné plnění

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

##### Sankční ujednání

11. 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

12. 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 inflace, a to automaticky po vyhlášení indexu ČSÚ a to zpětně vždy k 1. 1. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Tato úprava bude provedena pronajímatelem a nájemci písemně oznámena.

#### 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.
5. Pronajímatel je povinen seznámit nájemce s předmětem nájmu a způsobem užívání.

##### **Nájemce**

6. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, s péčí řádného hospodáře, a platit nájemné podle této smlouvy.
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 to 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 podnajíť, ani jinak přenechat k užívání, 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 podnájmem musí být písemný a musí být udělen nájemci před uzavřením podnájemní smlouvy. Lhůta podnájmu 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 objektu koleje Otava a zavazuje se je dodržovat.
12. 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.
13. 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.

14. 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.
15. Nájemce se dále zavazuje:
  - Uzamykat po úředních hodinách příslušné vchody do budovy, ve které se nachází pronajatý prostor,
  - Neomezovat a nenarušovat svojí činností provoz dalších uživatelů objektu,
  - Neomezovat svojí činností provoz areálu, zejména vozidly, především se zavazuje dodržovat zákazy vjezdu a stání automobilů v prostoru areálu.
16. 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 pojištění hradí nájemce.
17. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatého prostoru, kdykoliv o to oprávněně požádá.
18. 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.
19. Pronajímatel má právo, v souladu s ust. § 2234 občanského zákoníku, na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětném prostoru.
20. 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. Jakékoliv zásadní stavební úpravy (tj. takové, na něž je nutné stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu) je oprávněn uskutečnit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za dodržení právních předpisů a technických norem. Případné povolené stavební úpravy provede nájemce na vlastní náklady.
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 důvodu 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.
7. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem v měsíci následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
8. V případě, že ve lhůtě nájemce nevyklidí pronajaté prostory, souhlasí nájemce s vyklizením prostorů pronajímatelem, a to na náklady a nebezpečí nájemce.
9. V případě zaslání výpovědi poštou, se výpověď považuje za doručenu dnem, kdy smluvní strana odmítne poštovní zásilku, resp. písemnou výpověď převzít nebo posledním dnem úložní lhůty u poštovního provozovatele, pokud zásilka nebude převzata v sídle či místě podnikání smluvní strany, zapsaném ve veřejném rejstříku, či případně na adrese v záhlaví smlouvy.

## **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. Obě smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu a všech škodách způsobených druhé straně, a že spory vzniklé mezi nimi se budou přednostně řešit dohodou.
2. Jakékoliv změny obsahu lze provést pouze písemně učiněny formou písemného číslovaného dodatku se souhlasem obou účastníků.
3. Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 9. 2023 a platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva je vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, a z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel a 1 nájemce.
4. Pokud není výše uvedeno jinak, řídí se nájem zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily před podpisem smlouvy s jejím obsahem, který vyjadřuje jejich souhlasnou, svobodnou a vážnou vůli tuto smlouvu v tomto znění uzavřít.

**Za nájemce:**

**Za pronajímatele:**

V Praze, dne .....

.....  
Ing. arch. Jan Linhart  
jednatel

.....  
Mgr. Miroslava Hurdová  
ředitelka KaM