

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 02/2023 - PTO

uzavřená ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „občanský zákoník“)

1. Smluvní strany

Česká zemědělská univerzita v Praze

Sídlo: Kamýcká 129, PSČ 165 00, Praha – Suchdol
Zastoupená: Ing. Jakubem Kleindienstem, kvestorem
bank. spojení: xxxxx
č. ú.: xxxxx
IČO: 60460709
DIČ: CZ60460709
Kontakt: xxxxx
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Smíchovská restaurační group s.r.o.

Sídlo: Staropramenná 503/6, Smíchov, 150 00 Praha
Zastoupený: Miloslavem Mrštíkem, jednatelem
bank. spojení: xxxxx
číslo účtu: xxxxx
IČO: 09300155
DIČ: CZ09300155
zapsaný v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 334063
Kontakt: [xxxxx](#)

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“):

2. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 959, která se nachází na pozemku parc. č. 1642 - zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Suchdol, obec Praha, vše zapsané na LV č. 255 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „budova“).
2. V přízemí budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází soubor místností (bufet) o celkové výměře 52,8 m², které jsou vyznačeny v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

E109		bufet		35,8
113		sklad		13,5
113a		bufet		3,5
součet				52,8

3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát předmět nájmu nájemci do nájmu. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen právy třetích osob.

3. Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, aby jej užíval k účelu a za podmínek v této smlouvě dále sjednaných. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva přístupu k předmětu nájmu hlavním vchodem do budovy a práva přístupu k budově.
2. Nájem je sjednán za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to pro provozování služeb rychlého občerstvení a prodeje potravin (dále také jako „bufet“).
3. Nájemce předmět nájmu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši a způsobem dále stanovenými v této smlouvě.

4. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, jeho okolí i movitých věcí, a to z prohlídky předmětu nájmu i věcí učiněné bezprostředně před podpisem této smlouvy. Nájemce přebírá předmět nájmu dle této smlouvy bez závad, způsobilý ke smluvenému užívání. Ke dni podpisu smlouvy byl předmět nájmu protokolárně předán nájemci.
3. Nájem končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí.
4. Smlouvu je oprávněna písemně vypovědět kterákoli ze smluvních stran, a to i bez udání důvodů, přičemž výpověď je účinná uplynutím 2 měsíců počínaje prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Smlouvu je oprávněna písemně vypovědět kterákoli ze smluvních stran, a to ve výpovědní době 1 týden počínaje následujícím dnem po doručení výpovědi druhé smluvní straně v případě, že bude dán jeden z následujících důvodů:

- a) nájemce může smlouvu vypovědět, ztratí-li způsobilost k podnikatelské činnosti, jež má být dle smlouvy v předmětu nájmu vykonávána;
- b) nájemce může smlouvu vypovědět, přestane-li být pronajatý předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu sjednané podnikatelské činnosti;
- c) nájemce může smlouvu vypovědět, porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci;
- d) pronajímatel může smlouvu vypovědět, má-li být budova či předmět nájmu odstraněn nebo přestavěn;
- e) pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět, bude-li nájemcem nebo jiným subjektem podán návrh na zahájení insolvenčního řízení vůči nájemci, případně až pokud bude vydáno rozhodnutí o úpadku nájemce;
- f) pronajímatel může smlouvu vypovědět, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli (např. je-li nájemce po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, že nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí jeho zničení, v případě, že nájemce provede bez souhlasu pronajímatele změnu předmětu nájmu, nebo v případě že nájemce zřídí třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, či jinak poruší zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí pronajímateli značnou újmu).

5. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené

1. Nájemné za pronajatý předmět nájmu je stanoveno v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů dohodou smluvních stran a činí částku ve výši 95.770,- Kč bez DPH za rok. K ceně bude připočítána DPH ve výši dle platných právních předpisů. Nájemné je sjednáno s ohledem na nepravidelný provoz fakulty během toku (prázdniny, zkouškové období). Nájemce tedy není oprávněn z uvedeného titulu vznášet požadavky na snížení nájemného.

za podlahovou plochu	53 m ² x 1000 Kč/m ²	53000 Kč
za vytápění a TUV	53 m ² x 570 Kč/m ²	30210 Kč
za vodné, stočné	1 zam x 20 m ³ x 128,00	2560 Kč
za odvoz odpadu		10000 Kč
<hr style="border: 1px solid black;"/>		
Celková cena nájemného za 1 rok:		95770 Kč

2. Sjednanou výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranným písemným úkonem jedenkrát za rok zvýšit v závislosti na roční míře inflace (tj. procentním přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen), a to s účinností od kalendářního měsíce následujícího po oznámení míry inflace za předchozí rok k tomu příslušným orgánem.
Společně s nájmem hradí nájemce pronajímateli poměrnou část jím vynaložených nákladů za dodávku tepla na vytápění, tepla v teplé užitkové vodě a odvoz odpadu, jejichž výše je uvedena v odst. 1 tohoto článku smlouvy a jsou již započteny v nájemném dle odst. 1 tohoto článku smlouvy. Tyto spotřeby sjednané jako paušální platby je pronajímatel oprávněn měnit podle aktuální cenové hladiny na trhu, a to jedenkrát ročně s účinností od začátku nastávajícího

pololetí. Změnu oznámí nájemci v textu na prvním daňovém dokladu, kterého se bude změna týkat. Nájemce společně s nájmem hradí pronajímateli také náklady za dodávku elektrické energie, jejichž výše bude určena dle skutečné spotřeby na základě samostatného měření a ceny aktuálně účtované dodavatelem příslušného média. Fakturu na úhradu těchto dodávek pronajímatel vystaví každé pololetí spolu s nájemným. V případě, že pronajímatel instaluje další měřidla spotřeby, bude tato spotřeba od okamžiku instalace měřidel účtována pololetně dle skutečné spotřeby.

3. Výše nájemného a služeb spojených s nájmem hrazených paušální částkou zohledňuje obvyklé nepravidelnosti provozu během roku, tj. prázdniny, zkuškové období, Vánoce, státní svátky atd. Nájemce tedy s ohledem na uvedené není oprávněn žádat jakékoli slevy či úlevy z nájmu či souvisejících plateb.
4. Úhrada nájemného a služeb s nájmem spojených bude placena pravidelně v pololetních intervalech v každém kalendářním roce po celou dobu trvání nájmu, a to vždy na odpovídající pololetí předem. Pronajímatel fakturuje úhradu nájemného podle níže uvedeného časového sledu:
 - a) za I. pololetí do 10.2.,
 - b) za II. pololetí do 10.8.,
 - c) poměrná část nájemného vč. služeb bude hrazena dle faktury vystavené pronajímatelem do 15 dnů po nabytí účinnosti smlouvy.Doba splatnosti faktur je 14 dnů od vystavení daňového dokladu pronajímatelem.
5. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené budou nájemcem uhrazeny na základě daňového dokladu – faktury bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené se považují za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z bankovního účtu nájemce na bankovní účet pronajímatele.
6. Daňový doklad – faktura musí obsahovat všechny náležitosti řádného účetního a daňového dokladu ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce:
 - a) je povinen řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby s nájmem spojené dle čl. 5. smlouvy;
 - b) je povinen užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu jako řádný hospodář a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - c) je povinen pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - d) je povinen nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. malování, oprava omítek, čištění podlah a podlahových krytin, čištění zanesených odpadů, výměny drobných součástí předmětů přenechaných nájemci na předmětu nájmu);

- e) je povinen provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 1 000,- Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
- f) není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost či změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu;
- g) není oprávněn provést změnu předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele;
- h) je povinen umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- i) je povinen provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- j) je povinen v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu v místě, kde jej převzal, a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak; nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ve sjednaném termínu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu 1 500 Kč za každý započatý den prodlení;
- k) je povinen respektovat požadavky vedení Provozně ekonomické fakulty týkající se provozní doby bufetu (zajistit prodejní dobu min. v rozsahu od 08:00 do 16:00 hodin v pracovní dny), zajistit občasný sobotní a nedělní prodej předem sjednaný s vedením Provozně ekonomické fakulty;
- l) je povinen zajistit, aby byly ve vrátnici rektorátu uloženy duplikáty klíčů od všech jím užívaných místností a prostor z důvodu bezpečnosti a protipožární prevence;
- m) není oprávněn předmět nájmu přenechat do užívání třetí osobě, a to ani v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jež má být dle smlouvy v předmětu nájmu vykonávána;
- n) zavazuje se přednostně využívat k provozu recyklovatelné materiály, úsporné, ekologicky šetrné technologie, zajistit třídění odpadu;
- o) je oprávněn po předchozím odsouhlasení pronajímatelem předmět nájmu sloužící podnikání opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návštěvními či podobnými znameními.

2. Pronajímatel:

- a) je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) je povinen provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství;
- c) je povinen udržovat po dobu trvání nájmu předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu nájmu a za tímto účelem provádět jeho případné opravy;
- d) je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu;
- e) je povinen poskytnout nájemci k využití 1 telefonní linku s následujícím číslem: 2378;
- f) je oprávněn kontrolovat předmět nájmu mimo stanovenou provozní či pracovní dobu nájemce, vyžaduje-li to vzniklý havarijní stav nebo jiná neodkladná mimořádná situace;
- d) má právo na placení sjednaného nájemného a úhrady za služby s nájmem spojené podle čl. 5. smlouvy;

3. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení smlouvy výpovědí ze strany pronajímatele, není pronajímatel v žádném případě povinen nájemci poskytnout náhradu za výhodu převzetí zákaznické základny, a to ani v případě, že předmět nájmu bude dále předán do užívání třetí osobě za stejným či obdobným účelem jako dle této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že takto případně vzniklé právo na náhradu za převzetí zákaznické základny nebude po pronajímateli požadovat.

7. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 11. 2023 nebo uveřejněním smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon o registru smluv“), podle toho, který den nastane později. Smluvní strany se dohodly, že plnění poskytnutá vzájemně mezi smluvními stranami dle předmětu této smlouvy před její účinností se započítají na plnění dle této smlouvy.
2. Vztahy mezi smluvními stranami se řídí českým právním řádem. Ve věcech smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy z ní vznikající a vyplývající řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Veškeré změny či doplnění smlouvy lze učinit pouze na základě písemné dohody smluvních stran. Takové dohody musí mít podobu datovaných, číslovaných a oběma smluvními stranami podepsaných dodatků smlouvy.
4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy, obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
5. Smluvní strany budou vždy usilovat o přátelské urovnání případných sporů vzniklých ze smlouvy. Pokud nebylo dosaženo přátelského urovnání sporu ani do 30 pracovních dnů po jeho prvním oznámení druhé smluvní straně, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna obrátit se svým nárokem k příslušnému soudu.
6. Nájemce bezvýhradně souhlasí se zveřejněním plného znění smlouvy tak, aby tato smlouva mohla být předmětem poskytnuté informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a s uveřejněním plného znění smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu vč. jeho zakresu;
8. Smlouva se vyhotovuje ve 3 (třech) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží 1 (jeden) a pronajímatel 2 (dva) stejnopisy.

9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle. Na důkaz pravosti a pravdivosti těchto prohlášení připojují oprávnění zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

.....
Ing. Jakub Kleindienst, kvestor

.....
Miloslav Mrštík, jednatel

Příloha č. 1

