

Nájemní smlouva

I. Smluvní strany

1. 1. Pronajímatel:

Univerzita Karlova

Sídlo: Ovocný trh 560/5, 116 36 Praha 1

Týká se součásti **Matematicko-fyzikální fakulta**, Ke Karlovu 3, 121 16 Praha 2

Zastoupená: doc. RNDr. Mirko Rokytou, CSc., děkanem Matematicko-fyzikální fakulty

IČO: 00216208

DIČ: CZ00216208

Bankovní spojení: KB, a.s. Praha

č.ú.: 38330021/0100

(dále jen „pronajímatel“)

1.2. Nájemce:

Adelína Starostová

Sídlo: Nerudova 409, 252 63 Roztoky u Prahy

IČO: 74400851

DIČ: CZ495209315

Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

č.ú.: 35-9040360247/0100

(dále jen „nájemce“)

(nájemce a pronajímatel společně dále jen jako „smluvní strany“)

II. Předmět nájmu

2.1. Předmětem nájmu jsou prostory stravovacího zařízení a prostory související umístěné v přízemí a 1. nadpodlaží domu č. p. 747 v Praze 8, ul. V Holešovičkách 2. Vlastníkem domu č. p. 747, který je součástí pozemku p. č. 404/4 v k.ú. Libeň (dále jen „budova“) na adrese Praha 8, V Holešovičkách 2, je Univerzita Karlova, správa domu byla rozhodnutím rektora svěřena Matematicko-fyzikální fakultě a dále movité vybavení stravovacího zařízení (dále také jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté prostory“). Budova je zapsána na listu vlastnictví č. 1851 pro obec hl. m. Praha a katastrální území Libeň u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Celková podlahová plocha pronajatých prostor činí 414,15 m². Označení pronajatých prostor s uvedenými výměrami a seznam movitého vybavení stravovacího zařízení tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1. Pronajaté prostory nemají samostatný vchod z ulice, proto se zavazuje pronajímatel umožnit nájemci i přístup do pronajatých prostor přes společné prostory v domě a související pozemky.

2.2. Touto nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli sjednané nájemné a úhradu za služby spojené s nájmem.

III. Účel nájmu

3.1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu specifikovaný v čl. II bodu 2.1 a 2.2 smlouvy užívat výhradně k účelu uvedenému v této smlouvě, tj. k provozování stravovacího zařízení určeného pro stravování studentů a zaměstnanců Matematicko-fyzikální fakulty Univerzity Karlovy, jejich hostů a příchozí veřejnosti.

3.2. Nájemce prohlašuje, že je držitelem živnostenského oprávnění, které ho opravňuje provozovat živnost hostinská činnost v plném rozsahu a vést v pronajatých prostorách zmíněné stravovací zařízení. Kopie živnostenského listu/ kopie výpisu z živnostenského rejstříku nájemce tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

IV. Doba nájmu

4.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu určitou, a to ode dne 1. ledna 2024 do 31. prosince 2027. (dále také jen „doba nájmu“).

V. Výše nájmného a způsob platby, jistota

5.1. Nájemné činí na základě dohody smluvních stran za celý předmět nájmu měsíčně 28.000,- Kč (dvacet osm tisíc korun českých). DPH není pronajímatelem v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy účtována. Nájemné je splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem v měsíčních splátkách na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě. Nájemné bude pronajímatelem fakturováno spolu s úhradou za služby vždy do 15. kalendářního dne v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém došlo ke zdanitelnému plnění. Lhůta splatnosti faktur je sjednána na 14 dní od vystavení faktury.

5.2. Za den splnění závazku nájemce zaplatit nájemné a veškeré úhrady za služby spojené s nájmem je považován den připsání fakturované částky nájmného a fakturované částky za služby na účet pronajímatele.

5.3. V případě, že se nájemce octne v prodlení s platbou nájmného a veškerých úhrad za služby spojené s nájmem, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení až do okamžiku uhrazení dlužné částky.

5.4. Smluvní strany se dohodly, že na základě písemného oznámení pronajímatele může dojít každý rok, vždy k 1.1., a počínaje rokem 2025 ke zvýšení nájmného sjednaného v odst. 5.1 tohoto článku smlouvy směrem podle meziroční míry inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen (CPI) na základě oficiálního údaje vykázaného ČSU, a to ve výši 100 % meziroční míry inflace za předcházející kalendářní rok, maximálně však ve výši 4%, a to i v případě, že meziroční inflace bude vyšší než 4 %. Změnu výše nájmného oznámí pronajímatel písemnou formou nájemci na adresu jeho sídla vždy do 31. ledna příslušného roku. Neoznámí-li pronajímatel nájemci zvýšení nájmného ani do 30. dubna příslušného roku, nárok na valorizaci nájmného v tomto kalendářním roce nájemci nevznikne a o inflaci za tento kalendářní rok již nelze v budoucnu nájmné valorizovat.

VI. Služby

6.1. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré služby spojené s nájmem, tj. s užíváním předmětu nájmu, tedy náklady na elektřinu, plyn, vodné a stočné.

6.2. Nájemce se zavazuje hradit měsíční paušální částky v následující výši:

- vodné a stočné: 3.727,10 Kč vč. DPH;
- náklady na elektřinu: 15.600, - Kč vč. DPH;
- náklady na plyn: v období duben až září: 2.772, - Kč vč. DPH;
v období říjen až březen: 12.012, - Kč vč. DPH;

6.3. Náklady se zavazuje nájemce hradit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy na základě faktur vystavených pronajímatelem dle odst. 5.1 této smlouvy. Fakturovaná cena za služby bude upravena vždy při změně sazeb, účtovaných dodavatelem energií pronajímateli.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

7.1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) protokolárně předat nájemci předmět nájmu nejpozději do 1. 1. 2024 ve stavu, ve kterém si ho tento prohlédl. Smluvní strany konstatují, že nájemci je stav předmětu nájmu dobře znám, protože jej užíval na základě předchozí nájemní smlouvy, kterou smluvní strany uzavřely dne 20. 10. 2017 a dodatku č. 1 k ní. Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu bude tvořit jako příloha č. 3 nedílnou součást této smlouvy a bude k ní připojen v okamžiku předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci;
- b) umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou;
- c) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl předmět nájmu sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat;
- d) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu;
- e) odstranit poškození nebo vadu předmětu nájmu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.

7.2. Pronajímatel je oprávněn:

- a) požadovat od nájemce přiměřenou náhradu, pokud se tento nepostaral o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu předmětu nájmu a pokud tak za něj pronajímatel učinil po předchozím písemném upozornění na svůj náklad sám. Totéž platí v případě, že pronajímatel odstranil závady a poškození, které způsobil v předmětu nájmu a společných prostorách sám nájemce nebo ti, jimž umožnil, aby s ním předmět nájmu užívali;
- b) neodstraní-li nájemce poškození nebo vady způsobené okolnostmi, za které nájemce odpovídá, odstranit je na náklady nájemce;
- c) provést 15 dnů před ukončením nájmu za přítomnosti nájemce prohlídku předmětu nájmu. O stavu předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný oběma smluvními stranami. Zjistí-li se při této prohlídce škody na předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto odstranit na vlastní náklady do doby přejímky, která se koná za účasti obou smluvních stran v poslední den nájmu. V případě, že nájemce způsobené škody dle požadavků pronajímatele neodstraní, je pronajímatel oprávněn tyto odstranit sám na náklady nájemce a náhradu těchto nákladů požadovat na nájemci.

7.3. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu řádně a pečovat o něj tak, aby nevznikla škoda,
- b) odstranit závady a poškození, které způsobil v předmětu nájmu a/nebo společných prostorách sám nebo ti, kdo s ním předmět nájmu užívají, nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím písemném upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu těchto nákladů v plné výši;
- c) provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jeho běžnou údržbou. Smluvní strany sjednaly, že drobné opravy a běžná údržba jsou pro účely této smlouvy specifikovány ve shodě s § 2, § 4 a § 5 nař. vl. č. 308/2015 Sb. Nájemce je rovněž povinen uklid předmětu nájmu provádět na své náklady. Nájemce je povinen ukládat odpad do nádob k tomu určených;
- d) úplatu ceny za zboží přijímat v hotovosti a platbou platební kartou;
- e) užívat předmět nájmu k účelu uvedenému v čl. III. této smlouvy. Změnit nebo rozšířit využití pronajatých nebytových prostor může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
- f) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav pronajatých prostor, které musí provést pronajímatel a umožnit mu provedení těchto oprav i jiných nezbytných oprav v pronajatých prostorách, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla;
- g) veškeré opravy a úpravy nad rámec běžné údržby pronajatých prostor a jejich drobných oprav provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele;
- h) po ukončení nájmu vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení;
- i) pojistit a zabezpečit samostatnou pojistnou smlouvou vlastní provozní zařízení, inventář a zboží.

7.4. Nájemce dále prohlašuje, že:

- a) odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nacházejících se v pronajatých prostorách;
- b) odpovídá za škodu, která vznikne v pronajatých nebytových prostorách působením věcí v těchto prostorách se nacházejících;
- c) přijímá plnou a samostatnou odpovědnost za ochranu pronajatého majetku i svého majetku, majetku zaměstnanců a návštěvníků vneseného do pronajatých prostor a za nároky vzniklé v souvislosti se škodou utrpěnou těmito osobami, resp. jim vzniklou;
- d) umožní pronajímateli vstup do pronajatých nebytových prostor na kontrolu účelu nájmu a stavu předmětu nájmu, za účelem provádění revizí, oprav technických zařízení a provádění inventarizace majetku pronajímatele. Vstup se uskuteční po předchozí dohodě a za účasti zástupce nájemce;
- e) odpovídá plně a samostatně po dobu nájmu za dodržování obecně závazných právních předpisů, a to zejména předpisů z oblasti požární ochrany, hygienických předpisů a předpisů z oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a vnitřních předpisů pronajímatele;
- f) se zavazuje zajistit provozování stravovacího zařízení vlastními zaměstnanci, tyto zaměstnance proškolit z hlediska dodržování předpisů z oblasti bezpečnosti práce, hygieny, ale i z hlediska dodržování dalších obecně závazných právních předpisů, které se vztahují k účelu nájmu;

- g) se dále zavazuje zajistit, aby obsluha ve stravovacím zařízení byla řádně evidována tak, aby si pronajímatel mohl ověřit, že v době nepřítomnosti nájemce zajišťují provoz stravovacího zařízení oprávněné osoby;
- h) byl se stavem předmětu nájmu seznámen, zjištěný stav bere na vědomí a prohlašuje, že v tomto stavu je předmět nájmu způsobilý k užívání ke sjednanému účelu v plném rozsahu a bez závad.

7.5. Nájemce je dále povinen:

- a) zajistit zprovoznění stravovacího zařízení na své náklady a zajistit povolení k provozování tohoto stravovacího provozu od příslušných orgánů veřejné správy, je-li takové povolení třeba;
- b) zajistit provoz stravovacího zařízení především dle potřeb studentů a zaměstnanců Matematicko-fyzikální fakulty.

7.6. Nájemce je povinen zajistit, aby pracovní oděv obsluhujícího personálu byl vzhledově přiměřený akademickému prostředí a čistý a obsluha ochotná a zdvořilá.

7.7. Nájemce není oprávněn přenechat nebo pronajmout předmět nájmu nebo jeho část úplatně či bezplatně třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7.8. Pojištění předmětu nájmu je věcí pronajímatele a hradí je pronajímatel. Pojištění svých vlastních věcí vnesených a umístěných v předmětu nájmu si zajistí a hradí nájemce.

VIII. Skončení nájmu

8.1. Nájemní vztah skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

8.2. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze nájem ukončit písemnou dohodou smluvních stran.

8.3. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět písemně bez výpovědní doby, užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo že hrozí zničení předmětu nájmu, některé jeho části nebo jeho či jejich poškození. V takovém případě vyzve pronajímatel nájemce, aby předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však v daném případě naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě. Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v předchozích větách tohoto odstavce, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného. Výpověď je účinná okamžikem jejího doručení nájemci na adresu sídla nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy.

8.4. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem písemně rovněž v případech stanovených v § 2309 občanského zákoníku a dále v případě, že nájemce:

- a) porušuje povinnosti uvedené v čl. VII. bodu 7.3 až 7.7 této smlouvy;
- b) užívá předmět nájmu způsobem, který je v rozporu s posláním Univerzity Karlovy, nebo způsobem, který je na újmu její cti a dobrého jména.

8.5. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět písemně v případech stanovených v § 2308 občanského zákoníku.

8.6. Smluvní strany sjednaly, že obecná výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě výpovědi podané pronajímatelem z důvodů uvedených v bodě 8.4 pod písm. a), b) činí výpovědní doba 14 dní a počíná běžet ode dne doručení výpovědi nájemci.

8.7. V souladu s čl. VII. bodem 7.2 této smlouvy je nájemce povinen předat kompletní předmět nájmu pronajímateli protokolárně ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení nejpozději v poslední den trvání nájmu. V případě, že nájemce tuto svoji povinnost nesplní, je pronajímatel po uplynutí doby nájmu, resp. skončení nájmu oprávněn pronajaté prostory otevřít, majetek nájemce, který se bude případně v těchto prostorách nacházet, na náklady a nebezpečí nájemce vyklidit a uskladnit a následně prostory bez omezení využívat.

8.8. Smluvní strany se dohodly, že se v případě skončení nájmu výpovědi nepoužije ustanovení § 2223 občanského zákoníku o poskytnutí přiměřeného odstupného.

IX. Závěrečná ustanovení

9.1. Vztahy smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí platným zněním zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“). Smluvní strany však vylučují možnost práva odstoupit od smlouvy dle příslušných obecných ustanovení občanského zákoníku (tj. zejména se nepoužijí ustanovení § 1977-1979, 2002-2004).

9.2. Tato smlouva je výsledkem jednání stran a každá strana měla příležitost ovlivnit obsah smlouvy. Ustanovení §1799 a § 1800 občanského zákoníku se na práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy neuplatní. Ustanovení § 647, § 1805 odst. 2, § 1951, § 2000, § 2307, § 2208, § 2210 odst. 2. a 3, § 2218, 2219 odst. 2, § 2223, § 2232, § 2233 odst. 2, § 2253, § 2285, § 2287, § 2303, § 2310, § 2311, § 2314 a § 2315 občanského zákoníku se vylučují. Odpověď strany podle § 1740 odst. 3 občanského zákoníku s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.

9.3. Žádné přetrvání ze strany nájemce po ukončení doby nájmu se nevykládá jako prodloužení práva nájemce užívat předmět nájmu ve smyslu ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku.

9.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle z. č. 340/2015 Sb., ne však dříve než dne 1.1.2024. Smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel a o uveřejnění smlouvy bude informovat e-mailovou zprávou nájemce.

9.5. Změny této smlouvy mohou být učiněny pouze v písemné formě formou písemných dodatků po vzájemné dohodě obou smluvních stran. Dodatky musí být jako takové označeny, číslovány nepřerušenou číselnou řadou a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Dodatky musí obsahovat dohodu o celém textu smlouvy. Změny smlouvy provedené v jiné, než takto sjednané formě smluvní strany vylučují. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, nebo jiných elektronických zpráv.

9.6. Tato smlouva vyvolává právní následky, které jsou v ní vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona a dobrých mravů. Jiné následky smluvní strany vylučují. Smluvní strany vylučují pro smluvní vztah založený touto smlouvou použití obchodních zvyklostí zachovávaných obecně i obchodních zvyklostí zachovávaných v daném odvětví i použití zavedené praxe smluvních stran. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

9.7. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit její obsah. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy lze postoupit třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, nebo jiných elektronických zpráv.

9.8. Tato smlouva se sepisuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každé, jestliže obsahuje podpis oprávněného zástupce pronajímatele a nájemce, bude považováno za originál. Jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel. Smlouva se řídí právním řádem České republiky.

9.9. Tato smlouva má následující přílohy, které tvoří její nedílnou součást:

Přílohu č. 1 - Označení pronajatých prostor a seznam movitého vybavení stravovacího zařízení

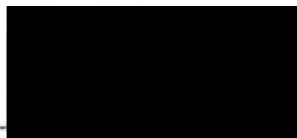
Přílohu č. 2 - Kopie živnostenského listu/kopie výpisu ze živnostenského rejstříku nájemce

Přílohu č. 3 - Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu

9.10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a/nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost smlouvy potvrzují smluvní strany podpisem svých oprávněných zástupců.

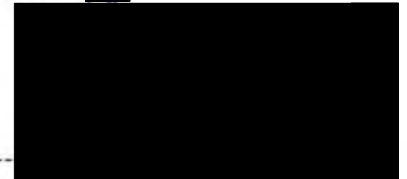
V Praze 28-11-2023

Pronajímatel:



doc. RNDr. Mirko Rokyta, CSc.
děkan Matematicko-fyzikální fakulty
Univerzity Karlovy

Nájemce:



Adelína Starostová