Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

# Univerzita Karlova

# Ovocný trh 560/5

# 110 00 Praha 1 – Staré Město

IČO: 00216208

zastoupena Ing. Miroslavou Oliveriusovou, kvestorkou

týká se součásti:

**Ústav jazykové a odborné přípravy**

Vratislavova 29/10

128 00 Praha 2 – Vyšehrad

zastoupen PhDr. Ivanem Duškovem, ředitelem

bankovní spojení: č. účtu: 6633191/0100, Komerční banka a.s., Praha 1

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Miloš Novák**

Zbožská 215

290 01 Poděbrady – Velké Zboží

IČO: 65740190

DIČ: CZ7606151003

bankovní spojení: č. účtu: 51-5854370227/0100, Komerční banka, a.s., Poděbrady

(dále jen „nájemce“)

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel, jenž je na základě rozhodnutí MŠMT ČR č.j. 34935/98-14, ze dne 29.1.1999, vlastníkem objektu Předzámčí zámku Poděbrady, nám. Krále Jiřího 1/I (dále jen „objekt“) přenechává nájemci k užívání pro účely výkonu jeho podnikatelské činnosti v oblasti hostinských a ubytovacích služeb prostory specifikované v Příloze č. 1 o celkové výměře **606,79 m²** podlahové plochy, nacházející se v prvním a druhém nadzemním podlaží tohoto objektu, které byly kolaudovány jako nebytové prostory určené k přechodnému ubytování. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli řádně a včas nájemné a další související platby stanovené v čl. II této Smlouvy.
2. Součástí pronájmu je i pronájem veškerého vybavení pronajímaných prostor, včetně instalovaného nábytku (dále jen „inventář“). Soupis inventáře je obsažen v protokolu o jeho předání nájemci a tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory zařízené jako hostinské pokoje, včetně jejich inventáře k poskytování ubytovacích služeb a služeb s těmito službami souvisejících v rozsahu provozu své podnikatelské činnosti.
4. Pronajímatel podle kapacity parkovacích ploch v objektu umožní ubytovaným zákazníkům parkování jejich osobních automobilů na 2. nádvoří zámku.

**II.**

## Výše a splatnost nájemného

## a úhrady za služby s nájmem spojené

1. Nájemné z nebytových prostor specifikovaných v čl. I. odst. 1. je stanoveno dohodou v celkové výši  502.430,- Kč ročně + platné sazby DPH, tedy **41.870,- Kč měsíčně + platné sazby DPH,** výpočet nájemného uveden v Příloze č. 2 této smlouvy**.**
2. Nájemné za pronajatý inventář v nebytových prostorech specifikovaných v čl. I. odst. 1. je stanoveno dohodou v celkové výši 202.590,- Kč ročně + platná sazba DPH, tedy **16.890,- Kč měsíčně + platné sazby DPH,** výpočet nájemného uveden v Příloze č. 2 této smlouvy**.**
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude pronajímateli platit paušální úhradu za služby (které zahrnují vodné a stočné za všechny pronajaté prostory, mimo prostor wellness, a odvoz odpadků) poskytované s nájmem, která činí 52.200,- Kč ročně + platná sazba DPH, tedy **4.350,- Kč měsíčně + platná sazba DPH** v následujícím členění:

* vodné, stočné 3.900,- Kč měsíčně + platná sazba DPH,
* odvoz odpadků 450,- Kč měsíčně + platná sazba DPH.

1. Úhrada za plyn-topení, elektřinu pro veškeré pronajaté prostory a vodné a stočné pro prostory wellness bude fakturována dle skutečné spotřeby měsíčně zpětně. Faktura je splatná ve lhůtě 14 dnů ode dne jejího vystavení.
2. Do výše uvedené paušální úhrady za služby nejsou zahrnuty náklady na úklid pronajatých prostor, včetně spotřeby úklidových prostředků, poplatky za telefony a telefonní hovory, rozhlas, TV, lázeňskou daň a pojištění pronajatých prostor, včetně inventáře, které hradí nájemce v příslušné výši přímo dodavatelům těchto služeb.
3. Celkové roční nájemné včetně platby za pronájem inventáře a platby za poskytované služby činí 757.220,- Kč + platná sazba DPH, tedy **63.110,- Kč měsíčně + platná sazba DPH.** Celkové roční nájemné dle předchozí věty nezahrnuje fakturaci skutečné spotřeby komodit, dle odst. 4 tohoto článku Smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že na základě písemného oznámení pronajímatele může dojít k valorizaci výše nájemného z nebytových prostor sjednaného dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy směrem nahoru podle meziroční míry inflace na základě oficiálního údaje vykázaného ČSÚ, a to ve výši 100 % meziroční míry inflace za předcházející kalendářní rok, maximálně však ve výši 3 %, a to i v případě, že výše meziroční míry inflace bude vyšší než 3%. Valorizace výše nájemného může být poprvé provedena k 1. 1. 2018, a to podle meziroční míry inflace na základě oficiálního údaje vykázaného ČSÚ za rok 2017. Nájemné může být poté upravováno v závislosti na výši inflace každý rok, a to podle klíče uvedeného shora. Změnu ve výši nájemného a záloh na služby oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou vždy do 30. dubna příslušného roku. Neoznámí-li ji v této lhůtě, nárok na valorizaci nájemného v tomto kalendářním roce pronajímateli nevznikne a o inflaci za tento kalendářní rok již nelze v budoucnu nájemné valorizovat.
5. Nájemné za pronájem specifikované v čl. II odst. 1, 2 a 3 jsou splatné vždy nejpozději do 15. kalendářního dne příslušného měsíce za daný měsíc na základě vystavených daňových dokladů a nájemce je uhradí bankovním převodem v české měně na účet ÚJOP UK uvedený v záhlaví smlouvy.
6. Pokud nájemné včetně úhrady za služby nebude placeno řádně a včas je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky. Toto ustanovení nemá vliv na možnost pronajímatele požadovat po nájemci náhradu vzniklé škody; ustanovení § 2050 občanského zákoníku se neaplikuje.

III.

Doba trvání nájmu a ukončení nájmu

1. Nájem nebytových prostor specifikovaných v čl. I. této smlouvy se sjednává na dobu určitou od 1. 7. 2017 do 30. 6. 2027 s možností prodloužení nájemního vztahu na další období v případě zájmu obou smluvních stran.
2. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory tak, aby nedocházelo k újmě na dobré pověsti nebo dobrém jménu Univerzity Karlovy. Porušení této povinnosti je výpovědním důvodem pronajímatele. Výpovědní doba činí v tomto případě jeden měsíc.
3. V případě prodlení nájemce s platbou nájemného nebo úhrady za služby, které je nájemce povinen platit dle čl. II, o více než jeden měsíc, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou čtrnáct dnů.
4. Další výpovědní důvody ze strany pronajímatele jsou:

a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;

b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;

c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;

d) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;

e) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele;

f) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli.

Výpovědní doba činí ve výše uvedených případech jeden měsíc.

1. Nájemce může smlouvu vypovědět, jestliže:

a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;

b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;

c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci vyplývající z čl. I. odst. 4. nebo jiné povinnosti vyplývající z této smlouvy a ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

6. Pronajímatel může nájem vypovědět i před uplynutím doby dle čl. III. odst. 1. této smlouvy ve dvanáctiměsíční výpovědní době, má-li být nemovitá věc, v níž se Předmět nájmu nachází, užívána pronajímatelem.

7. Výpovědní doba se ve všech výše uvedených případech počítá ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď se považuje za doručenou i tehdy, byla-li poštou vrácena pronajímateli jako nedoručitelná a nájemce svým jednáním nebo opomenutím její doručení zmařil.

IV.

Další ujednání

1. Nájemce se zavazuje, že při provozu své ubytovací činnosti v pronajatých prostorách bude přednostně uspokojovat požadavky pronajímatele na zajištění ubytovacích služeb pro potřeby akcí pořádaných Univerzitou Karlovou nebo její součásti.
2. Jakékoli úpravy v pronajatých prostorách je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím projednání s pronajímatelem a s jeho výslovným písemným souhlasem.
3. Nájemce je povinen zajistit v pronajatých prostorách při jejich provozování dodržování zásad bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisů o bezpečnosti provozu technických zařízení a požárních předpisů všemi jeho zaměstnanci a klienty. Vznik havarijních stavů a poruch na zařízení objektu je povinen bezodkladně oznámit správci objektu a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikne.
4. Nájemce bere na vědomí, že odpovídá za veškeré škody způsobené provozováním jeho činnosti v pronajatých prostorách i na zařízení objektu mimo tyto prostory. Vznik těchto škod je povinen neprodleně hlásit pronajímateli.
5. Nájemce je povinen umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele na jeho požádání přístup do pronajatých prostor za přítomnosti nájemce. K zpřístupnění těchto prostor v případě nezbytného zásahu k odvrácení hrozící škody je náhradní klíč od pronajatých prostor uložen v zapečetěné obálce ve vrátnici objektu.
6. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu ani je jinak poskytnout do užívání mimo rámec své podnikatelské činnosti, která je účelem nájmu.
7. Nájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit nebytové prostory, včetně veškerého pronajatého inventáře dle Přílohy č. 1 a Přílohy č. 3 této smlouvy protokolárně pronajímateli ve stavu, v jakém tyto převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během nájmu.
8. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran, které vyplývají z nájemního vztahu podle této smlouvy a nejsou v ní upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva včetně dodatků podléhá podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, nebo ji lze poskytnout v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně a jednostranně nevýhodných podmínek. Toto stvrzují svým podpisem.
4. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po dvou výtiscích. Může být měněna pouze písemnými dodatky, které se po podpisu oběma smluvními stranami stávají její nedílnou součástí.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva dnem své účinnosti nahrazuje a ruší smlouvu o nájmu nebytových prostor uzavřenou mezi smluvními stranami dne 31. 1. 2013.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu zástupci obou smluvních stran.

V Praze dne V Poděbradech dne

……………………………… …………………………………

za pronajímatele za nájemce

Ing. Miroslava Oliveriusová Miloš Novák

kvestorka

Příloha č. 1 Výměra pronajímaných prostor

a) Apartmán 1 o výměře 87,60 m², sestávající z:

* + - pokoje (25,00 m²)
    - pokoje-ložnice (18,90 m²)
    - kuchyně (15,00 m²)
    - chodby (15,00 m²)
    - lázně (5,70 m²)
    - WC (1,90 m²)
    - vstupu-zádveří (4,90 m²)
    - šatny (1,20 m²)

b) Apartmán 2 o výměře 41,20 m², sestávající z:

* + - pokoje (16,90 m²)
    - ložnice (17,00 m²)
    - koupelny (3,40 m²)
    - předsíně (3,90 m²)

c) Pokoj 1 o výměře 22,50 m², z toho:

* + - vlastní pokoj (14,00 m²)
    - předsíň (4,25 m²)
    - WC a sprcha (4,25 m²)

d) Pokoj 2 o výměře 21,85 m², z toho:

* + - vlastní pokoj (13,25 m²)
    - předsíň (3,00 m²)
    - WC a sprcha (5,60 m²)

e) Pokoj 3 o výměře 28,60 m², z toho:

- vlastní pokoj (20,60 m²)

* + - předsíň (3,90 m²)
    - WC a sprcha (4,10 m²)

f) Pokoj 4 o výměře 18,34 m², z toho:

- vlastní pokoj (12,60 m²)

* + - předsíň (2,24 m²)
    - WC sprcha (3,50 m²)

g) Pokoj 5 o výměře 40 m2, z toho:

* + - vlastní pokoj (33,05 m2)
    - předsíň (1,6 m2)
    - WC a sprcha (5,35 m2)

h) Pokoj 6 o výměře 36,2 m2, z toho:

* + - vlastní pokoj (31 m2)
    - předsíň (1,7 m2)
    - WC a sprcha (3,5m2)

i) Pokoj 7 o výměře 26,7 m2, z toho:

* + - vlastní pokoj (21,35 m2)
    - předsíň (1,2 m2)
    - WC a sprcha (4,15 m2),

j) Pokoj 8 o výměře 23,2 m2, z toho:

- vlastní pokoj (13,4 m2)

- předsíň (6 m2)

- WC a sprcha (3,8 m2)

k) Pokoj 9 o výměře 23,3 m2 z toho:

- vlastní pokoj (14,5 m2)

- předsíň (5,3 m2)

- WC a sprcha (3,5 m2)

l) Wellness o výměře 67,8 m2 z toho

- vlastní wellness (47,5 m2)

- tech. místnost (6,3 m2)

- místnost 1 ve věži (6,6 m2)

- místnost 2 ve věži (7,4 m2)

m) chodby o výměře celkem 106,15 m2  + 19 m2 = 125,15 m2

n) hala o výměře 21 m2

o) schodiště mezi I. a II. NP o výměře 6,5 m2

p) WC pro personál 6,4 m2

q) místnost pro personál 10,45 m2

Příloha č. 2 Kalkulace nájemného za prostory a inventář

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Výměra prostor v m2** | Cena za m2/Kč/rok | Cena celkem  v Kč/rok | Cena celkem  v Kč/měsíc |
| 606,79 | 828,00 | 502 430,00 | 41 870,00 |
| **Hodnota inventáře v Kč** | sazba za pronájem |  |  |
| 3 321 103,63 | 6,10% | 202 590,00 | 16 890,00 |
| **Nájemné prostor + inventář** |  | 705 020,00 | **58 760,00** |
| Zdroj: vlastní výpočet |  |  |  |
| \* ceny v Kč jsou zaokrouhleny na desetikoruny nahoru | | |  |

Příloha č. 3 Inventární soupis

