

104/VŠ/2024

Nájemní smlouva

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

Vysoká škola ekonomická v Praze, Fakulta managementu

se sídlem: nám. Winstona Churchilla 1938/4 130 67 Praha 3 - Žižkov

IČO: 61384399

datová schránka: can19d5

pracoviště pověřené plněním smlouvy Fakulta managementu, Jarošovská 1117/II, 377 01 Jindřichův Hradec
zastoupena doc. Ing. Bc. Mojmírem Sabolovičem, Ph.D., děkanem fakulty
dále jen „Pronajímatel“

a

Jazyková škola Zachová s.r.o.

se sídlem: Růžová 41/II, 377 01 Jindřichův Hradec

IČO: 26083264

datová schránka: q49dnk2

zastoupena paní Pavlínou Dvořákovou, jednatelkou společnosti
dále jen „Nájemce“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Článek I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem a provozovatelem budovy Fakulty managementu na adrese Jarošovská 1117/II, 377 01 Jindřichův Hradec, na pozemku p.č. 1866/1 v k.ú. Jindřichův Hradec.
2. Pronajímatel pronajímá Nájemci smlouvou prostory sloužící k podnikání v budově Fakulty managementu v druhém nadzemním podlaží o celkové rozloze cca 777,31 m² navazující na ostatní prostory Pronajímatele. Přehled pronajímaných prostor je uveden v příloze č. 1 nájemní smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává Nájemci předmět nájmu za účelem zřízení a provozování jazykové školy pro děti a dospělé. Nájemce předmět nájmu přijímá do svého užívání a zavazuje se platit sjednané nájemné.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem Předmětu nájmu, který je pro sjednaný účel plně vyhovující a nemá proti němu výhrad, což podpisem smlouvy Nájemce výslovně stvrzuje.
5. Nájemce bere na vědomí, že v části Předmětu nájmu, a to ve společných prostorách chodeb a toalet se budou pohybovat zaměstnanci, studenti a návštěvníci Pronajímatele.

Článek II. Cena nájmu a platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly na smluvním nájemném za užívání pronajatých prostor ve výši 48 350,-- Kč (slovy čtyřicetosttisícřístapadesát korun českých) měsíčně (dále jen „Nájemné“), které je Nájemce povinen hradit počínaje dnem převzetí Předmětu nájmu k užívání.
2. Ve sjednaném Nájemném je zahrnuta úhrada za pronájem nebytových prostor (stanovena ke dni uzavření smlouvy částkou 1 000,-- Kč/m²/rok za kancelářské prostory a učebny, 700,-- Kč/m²/rok za kuchyňku a 350,-- Kč/m²/rok za společné prostory – chodby a toalety), jehož součástí je standardní spotřeba energií, a kompenzace spotřebovávaných služeb (stanovené kvalifikovaným odhadem za likvidaci komunálního odpadu částkou 9 500,-- Kč/rok).
3. Nájemné je splatné v daném kalendářním měsíci na bankovní účet Pronajímatele nejpozději do 15 dnů od přijetí faktury/daňového dokladu na e-mail Nájemce. Pronajímatel vystaví a odešle fakturu nejpozději do 10. kalendářního dne v daném měsíci, faktura musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu podle platných právních předpisů. Prodlení s úhradou nájemného o více jak 30 dnů se považuje za závažné porušení nájemní smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného bez dohody smluvních stran z důvodu změny průměrné roční míry inflace stanovené ČSÚ. Nájemné upravené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné. Úprava nájemného se provede k 1. únoru kalendářního roku.
5. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranným písemným oznámením doručeným Nájemci nájemné změnit, a to v případech, že dojde ke změně cen služeb, ke změně spotřeby služeb ze strany Nájemce anebo ke změně příslušných právních předpisů. Pronajímatel je povinen na písemnou žádost Nájemce doložit změnu ceny jednotlivých služeb a způsob výpočtu požadované částky.
6. Všechny částky uvedené ve smlouvě jsou uváděny bez daně z přidané hodnoty, která by se uplatnila v případech stanovených příslušnými právními předpisy.

III. Doba trvání a skončení smlouvy

1. Smlouva se uzavírá od 1. 6. 2023 na dobu neurčitou.
2. Předmět nájmu předá Pronajímatel do užívání Nájemci v den vzniku nájmu. Od okamžiku převzetí přechází na Nájemce nebezpečí škody na Předmětu nájmu. V den skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu zpět Pronajímateli. O předání Předmětu nájmu je vyhotoven písemný záznam.
3. Smlouvu je možné ukončit dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jedné smluvní strany s výpovědní lhůtou 8 měsíců, která počne běžet prvním dnem následujícím po dni, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. V případě závažného porušení podmínek sjednaných ve smlouvě může ukončit smlouvu jedna smluvní strana výpovědí s uvedením důvodu porušení sjednaných podmínek s výpovědí 30 dnů, která začne běžet následující den po doručení druhé smluvní straně.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen Nájemci po dobu trvání nájmu zajistit nerušený výkon činnosti podle Předmětu nájmu v souladu se smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje po dobu smlouvy udržovat předmět nájmu na své náklady v řádném a funkčním stavu a zajistit, aby nedocházelo k poškozování Předmětu nájmu včetně vybavení.
3. Nájemce je povinen dodržovat požadavky požárních, ekologických, hygienických a bezpečnostních (včetně BOZP) předpisů. Nájemce je povinen dodržovat provozní pravidla budovy a další vnitřní předpisy týkající se provozu budovy, se kterými je povinen se seznámit a seznámit i své zaměstnance a své klienty či jiné osoby vstupující do předmětu nájmu.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat všechna existující správní povolení upravující užívání předmětu nájmu, s nimiž bude Nájemce ze strany Pronajímatele seznámen. Nájemce je povinen zajistit odpovídající pojištění své činnosti v předmětu nájmu, což doloží Pronajímateli kopií pojistné smlouvy. V případě vzniku pojistné události je Nájemce povinen ihned informovat Pronajímatele.
5. Úklid v prostorách Předmětu nájmu zajišťuje Nájemce na své náklady, vyjma společných prostor chodeb a toalet (místnosti č. 223, 223a, 224, 226 a 229a), v nichž úklid bude zajišťovat Pronajímatel. Nájemce je povinen v udržovat pořádek v celých prostorách Předmětu nájmu.
6. Nájemce umožní Pronajímateli na jeho žádost přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda Nájemce užívá Předmět nájmu řádným způsobem v souladu se smlouvou. Nájemce umožní Pronajímateli i přístup za účelem provedení nezbytných oprav na Předmětu nájmu, pro zajištění nezbytných kontrol či revizí a pro potřebu transportu materiálu.
7. V případě, že nájemce požádá, bude mu umožněno bezplatné připojení k internetu prostřednictvím počítačové sítě VŠE. Nájemce získá jednu veřejnou IP adresu s maximální rychlostí stahování a odesílání dat 10Mbps. Nájemce se v případě využití bezplatného připojení k internetu prostřednictvím počítačové sítě VŠE zavazuje, že tuto konektivitu bude využívat jen v souvislosti s plněním této smlouvy. Nájemce může bezdrátové sítě provozovat pouze se souhlasem Centra informatiky VŠE.
8. Nájemce není oprávněn zapojovat do zásuvek elektrické energie energeticky náročné spotřebiče, především jakákoliv topidla a klimatizační jednotky s výjimkou vařiče v kuchyňce. Porušení této podmínky se považuje za závažné porušení nájemní smlouvy.
9. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu provést pouze s Pronajímatelem předem odsouhlasené dočasné stavební úpravy za účelem oddělení prostor Předmětu nájmu. Jiné stavební úpravy lze provést pouze po předchozím souhlasu Pronajímatele. Nájemce odpovídá za poškození Předmětu nájmu způsobené jím, jeho pracovníky nebo jinými osobami, které se budou v Předmětu nájmu pohybovat.
10. Pronajímatel souhlasí, aby Nájemce, tj. Jazyková škola Zachová s.r.o., IČO: 26083264, a společnost Jazyková škola Zachová JH s.r.o., IČO: 28141075 měly uvedené sídlo na adrese předmětu nájmu, tj. Jarošovská 1117/II, 377 01 Jindřichův Hradec.

11. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu Pronajímatele podnají část předmětu nájmu podnájemci. V případě odsouhlaseného podnájmu je nájemce povinen předat Pronajímateli nezbytné informace včetně kontaktu na odpovědnou osobu podnájemce.
12. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má provést Pronajímatel, a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá Nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je povinen případné opravy či rekonstrukce na předmětu nájmu provádět přednostně mimo dobu činnosti nájemce a nájemce o této skutečnosti informovat s potřebným předstihem před započatím prací. Kontaktní osobou Pronajímatele je vedoucí Technickoprovozního oddělení.
13. Pronajímatel je povinen v případě nemožnosti užívání Předmětu nájmu z důležitých provozních důvodů (např. nemožnosti poskytovat služby déle než jeden den z důvodu havárie, revize, opravy či rekonstrukce) poskytnut Nájemci slevu na Nájemném v poměrný výši odpovídající době, po kterou nemožnost využívání Předmětu nájmu trvala. Pokud Pronajímatel ví o změně předem, je povinen Nájemce předem informovat.
14. Smluvní strany jsou povinny navzájem si sdělit bez zbytečného odkladu změnu adresy pro doručování písemností, změnu telefonního čísla, či změnu jiných údajů důležitých pro plnění povinností dle této nájemní smlouvy.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Obě smluvní strany berou na vědomí, že smlouva bude zveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí Pronajímatel.
3. Není-li ve smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.