

UNIVERZITA KARLOVA

Součást: Správa budova zařízení

se sídlem: Ovocný trh 560/ 5, 116 36 Praha 1

IČO: 00216208

DIČ: CZ00216208

ID datové schránky: pijj9b4

Zastoupená: kvestorem Mgr. Martinem Maňáskem

Účet: č. 19-4302425379/0800, vedený u České spořitelny, a.s.

nezapsaná v obchodním rejstříku

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné,

a

Zbyněk Kodad

se sídlem: Řepeč 109, 391 61 Řepeč

IČO: 71908609

DIČ: CZ8206061578

ID datové schránky: hr9ummy

účet č. XXX/0800 vedený u České spořitelny, a.s.

zapsaný v živnostenském rejstříku u MÚ Tábor

(dále jen „nájemce“) na straně druhé,

(dále společně jako „smluvní strany“)

uzavřely níže uvedeného dne tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ A O POSKYTOVÁNÍ STRAVOVACÍCH SLUŽEB A PROVOZOVÁNÍ BUFETU VE VÝCVIKOVÉM STŘEDISKU ALBEŘ UNIVERZITY KARLOVY

č. UKRUK/27307/2025

v souladu s ust. § 2302 a násl. a § 1746, odst. 2) zákona č. 89/2012 Sb., občanského
zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „smlouva“):

I.

Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících k podnikání nacházejících se ve výcvikovém středisku Albeř Univerzity Karlovy (dále jen „výcvikové středisko“ nebo „VS“), konkrétně, v přízemí a v suterénu budovy s č.p.99 postavené na parcele p. č. st. 171, obec Nová Bystřice, k.ú. Albeř 600075, zapsáno na LV č. 274 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, jejichž výlučným vlastníkem je pronajímatel, jak vyplývá z informací o pozemku (příloha č. 1 této smlouvy). Pronajímatel přenechává nájemci k užívání prostory o celkové výměře 325,90 m² v přízemí a suterénu výše uvedené nemovitosti. Jejich přesná specifikace je vyznačena v plánu tvořícím přílohu č. 2 této smlouvy (dále také „prostory“). Tyto

prostory jsou provozními prostory pro zajištění stravovacích služeb a provozování bufetu.

2. Předmětem této smlouvy je rovněž nájem vybavení jednotlivých místností sloužícího k přípravě stravy, jehož přesný seznam je uveden v příloze č. 3 (dále také „vybavení“), která je nedílnou součástí této smlouvy, přičemž nájemné za užívání vybavení je zahrnuto v nájemném sjednaném v ust. čl. VII. této smlouvy.
3. Pronajímatel v souladu s touto smlouvou přenechává nájemci k užívání prostory a vybavení podle odst. 1. a odst. 2. tohoto článku ve stavu odpovídajícím smluvenému užívání a nájemce se zavazuje tyto prostory užívat v souladu s touto smlouvou. Nájemce prohlašuje, že si tyto prostory a vybavení před začátkem nájmu řádně prohlédl a že neshledal žádné závady nebo vady, pro které by nemohl tyto prostory a vybavení dle podmínek této smlouvy užívat.
4. Pronajímatel se zavazuje, že nebude po dobu účinnosti této smlouvy neoprávněně zasahovat do užívacího práva nájemce a v souladu s touto smlouvou zabezpečí řádné plnění služeb spojených s užíváním prostor. Prostory jsou vybaveny elektroinstalací a rozvodem vody včetně odvodu odpadní vody, vše v provozuschopném stavu.
5. Spolu s nájmem jsou poskytovány nájemci tyto služby: dodávka elektrické energie, dodávka vody, odvod odpadních vod.

II.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to s účinností ode dne 1. 4. 2025 do dne 31. 10. 2025.
2. Pronajímatel i nájemce se dohodli, že jejich vzájemná konkrétní práva a povinnosti vztahující se k zajištění provozu výcvikového střediska dle této smlouvy se vztahují jen na časově omezený úsek od jara do podzimu příslušného kalendářního roku, přičemž přesné datum zahájení a ukončení provozu výcvikového střediska bude upřesněno písemně vedoucím střediska v aktuálním roce 14 dní předem.
3. Nájemní vztah může být před uplynutím sjednané doby nájmu ukončen písemnou dohodou pronajímatele a nájemce nebo písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce z důvodů uvedených v ust. § 2308 a 2309 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Ve výpovědi je nutné uvést důvod výpovědi. Porušuje-li smluvní strana své povinnosti vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy zvláště závažným způsobem, má podle § 2232 občanského zákoníku dotčená strana právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
4. Při ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou je nájemce povinen prostory vyklidit a řádně vyklizené protokolárně předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V předaných prostorách

zůstane všechno vybavení a instalace, které jsou ve výlučném vlastnictví pronajímatele.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu prostor a vybavení je poskytování stravování a provozování bufetu pro účastníky výcvikových akcí a pro účastníky rekreačních pobytů (dále také „účastníci“) ubytované ve výcvikovém středisku Albeř za podmínek dále stanovených.

IV. Provozování bufetu

1. Minimální provozní doba bufetu se stanovuje takto:
od 12,00 – do 14,00 hodin
od 18,00 – do 21,00 hodin
(déle na základě žádosti vedoucího akce nebo souhlasem správce VS).
2. Ceny v bufetu, prodejní sortiment a rozsah bufetových služeb stanoví nájemce s ohledem na potřeby osob ubytovaných ve výcvikovém středisku, a to především v sortimentu nealkoholických nápojů, sušenek, zmrzliny atd.

V. Povinnosti nájemce při poskytování stravovacích služeb

1. Nájemce se zavazuje zajistit stravu pro účastníky ubytované ve výcvikovém středisku za podmínky pokud jejich počet neklesne pod 10 osob.
2. Nájemce se zavazuje, že po každém jídle uklidí prostor jídelny po stravnících, bude udržovat pořádek v pronajatých prostorech i v bezprostředním okolí pronajatých prostor včetně okolí bufetu.
3. Nájemce je povinen dodržovat příslušné hygienické předpisy platné pro hromadné stravování osob a předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisy k zajištění bezpečnosti technických zařízení a požární předpisy.
4. Nájemce je povinen správci VS předložit písemný seznam pracovníků zajišťujících hromadné stravování a provoz bufetu dle této smlouvy a tento seznam v průběhu trvání nájmu aktualizovat.
5. Nájemce se v době sjednané podle čl. II. této smlouvy zavazuje poskytovat stravovací služby všem účastníkům výcvikového střediska ve formě 3 jídel denně (v době: snídaně od 08:00 do 09:00 hodin, oběd od 12:00 do 13:00 hodin, večeře od 18:00 do 19:00 hodin) v tomto rámcovém rozsahu plné penze nebo polopenze co do množství na osobu definované v ceníku stravovacích služeb, který je přílohou č. 4 této smlouvy, a to minimálně v této skladbě:
snídaně: čaj, mléko, kakao, káva, chléb, pečivo, tmavé pečivo, máslo, marmeláda, sýr, pomazánka, jogurt, šunka, vejce

oběd: polévka, hlavní jídlo – pestrá nabídka pokrmů z masa, zeleniny, příloh
luštěnin, ryby, drůbež, sladká jídla, těstovinové a zeleninové saláty
večeře: hlavní jídlo obdobného složení jako oběd + salát, event. zelenina, ovoce,
zákusek.

6. Účastníkům akcí bude ke každému jídlu k dispozici minimálně slazený i neslazený čaj.
7. Požadavky na snídani či studený oběd ve formě balíčku předá nájemci vedoucí akce, popř. účastník rekreačního pobytu, den dopředu. Balíček bude mít hodnotu oběda, resp. snídaně.
8. U výcvikových akcí nahlásí pronajímatel nájemci jméno osoby vykonávající funkci vedoucího akce. Pronajímatel se zavazuje v alespoň jednodenním předstihu nahlásit požadovaný počet jídel na příslušné dny. Změny v počtu jídel hlásí přímo příslušný vedoucí akce. Nájemce předkládá naplánovaný týdenní jídelníček vedoucímu akce a dle možností mu vyhoví při výběru jednotlivých jídel a při týdenní skladbě jídel. V případě rekreačních pobytů bude jídelníček zveřejněn v prostorách výdeje stravy.
9. Nájemce se zavazuje, že v době rekreačních pobytů bude poskytovat stravu minimálně výběrem ze dvou hlavních jídel k obědu a k večeři, jinak v době výcvikových akcí dle dohody s vedoucím akce. Výběr jídel se bude provádět označením stravenky den dopředu, případně jiným způsobem dle dohody vedoucího akce a nájemce.
10. V případě zájmu účastníků nájemce zajistí i podávání odpolední svačiny. Její poskytování však není zahrnuto do ceny denní penze. Sjednávání konkrétních podmínek včetně úhrady za tuto službu je věcí dohody mezi vedoucím akce a nájemcem, případně jednotlivými účastníky rekreačních pobytů.
11. Nájemce může nabídnout účastníkům i další formy občerstvení za úplaty a pronajímatel tímto schvaluje umístění prodejního automatu v počtu 1 (jeden) kus ve výcvikovém středisku s tím, že nájemce uhradí pronajímateli za každý i započatý měsíc, kdy je automat ve výcvikovém středisku umístěn, 500,-Kč plus DPH v zákonem stanovené výši za jeden prodejní automat. Tato úhrada je splatná předem, vždy k prvnímu dni daného měsíce, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
12. Účastníkům akce bude poskytováno stravování na základě stravenek, které je nájemce povinen zajistit a předat vedoucímu akce v den příjezdu. Cenu za příslušný počet stravenek uhradí vedoucí akce na místě ve výcvikovém středisku v hotovosti. Účastníci rekreačních pobytů si stravenky vyzvedávají samostatně a uhradí je v hotovosti nájemci.
13. Nájemce se zavazuje, že účtované ceny stravovacích služeb nepřekročí ceny stanovené dle ceníku stravovacích služeb pronajímatele, který je přílohou č. 4 této smlouvy.

VI. Sankční ujednání

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli v případě porušení dále uvedených povinností smluvní pokutu. Smluvní pokuta činí:
 - a) 200,- Kč za každé nedodané jednotlivé jídlo v případě, že nájemce nezajistí stravování pro účastníky naplánované výcvikové akce, popř. rekreačního pobytu,
 - b) 20,- Kč za každé jednotlivé jídlo v případě pozdního výdeje jídel mimo stanovený čas, a to o více jak 30 minut, bez předchozí dohody s vedoucím akce o posunutí času výdeje.
2. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli v případě porušení povinnosti (hradit řádně a včas nájemné a služby) uvedené v čl. VII. této smlouvy vedle úroků z prodlení z dlužné částky i smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení se splněním předmětné povinnosti do zaplacení za předpokladu, že nájemce neuhradil dlužnou částku ani do 15 dnů od doručení písemné upomínky pronajímatele s výzvou k jejímu zaplacení.
3. Za každé jednotlivé porušení v ust. čl. VIII. odst. 2., 4., a čl. IX. této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
Za každé další jednotlivé porušení či nepravdivé prohlášení v ust. čl. VIII., odst. 1., 3., 5., 6., 7., této smlouvy sjednávají smluvní strany pokutu ve výši 5.000,- Kč.
4. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu a nepředá-li jej pronajímateli ani do 5 dnů bezprostředně následujících po dni zániku platnosti této smlouvy, zavazuje se, počínaje 6. dnem bezprostředně následujícím po dni zániku platnosti této smlouvy, zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,-Kč za každý den prodlení s řádným vyklizením a předáním předmětu nájmu až do dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímateli dle čl. II. odst. 4. této smlouvy.
5. Smluvní pokuty a úrok z prodlení dle této smlouvy jsou splatné do 3 dnů od doručení písemného oznámení o uplatnění práva na zaplacení smluvní pokuty druhé smluvní straně. Jejich uhrazením není dotčeno právo na náhradu škody ani další existence povinnosti smluvní pokutou zajištěné.

VII. Nájemné a úhrada za služby

1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu se ke dni účinnosti této smlouvy sjednává dohodou smluvních stran na částku ve výši 123.966,94 Kč (slovy: sto dvacet tři tisíc devět set šedesát šest korun českých a devadesát čtyři haléřů). K nájemnému bude připočítáno DPH v zákonem stanovené výši.
2. Nájemce se zavazuje zaplatit nájemné převodem na účet pronajímatele ve dvou splátkách takto:
 1. splátka ve výši 61.983,47 Kč (slovy: šedesát jedna tisíc devět set osmdesát tři korun českých a čtyřicet sedm haléřů) plus DPH v platné výši je splatná do 30. června 2024,

2. splátka ve výši 61.983,47 Kč (slovy: šedesát jedna tisíc devět set osmdesát tři korun českých a čtyřicet sedm haléřů) plus DPH v platné výši je splatná do 31. srpna 2024.
3. Pronajímatel nebude vystavovat nájemci faktury, podkladem pro placení nájemného je tato smlouva. Na základě dohody smluvních stran je nájemné řádně uhrazeno v souladu s touto smlouvou dnem připsání příslušné částky na v záhlaví této smlouvy uvedený účet pronajímatele. Variabilní symbol platby je IČO nájemce.
4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné řádně a včas. V případě prodlení nájemce s řádnou a včasnou úhradou nájemného je tento povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení z dlužné částky v zákonné výši a smluvní pokutu dle této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že platby za služby poskytované spolu s nájmem budou hrazeny dále popsáním způsobem:

Záloha na dodávku elektrické energie činí měsíčně 14 049,59 Kč.

Záloha na dodávku vody činí měsíčně 2 000,00 Kč.

Záloha na odvod odpadních vod činí měsíčně 1 636,36 Kč.

Nájemce si zajistí smluvně odvoz odpadu a jeho ekologickou likvidaci na svou odpovědnost a své náklady.

Nájemce se zavazuje hradit zálohu na služby v předepsané výši v pravidelných měsíčních platbách, vždy k 5. dni příslušného kalendářního měsíce v době provozu výcvikového střediska převodem na účet v záhlaví této smlouvy uvedený účet pronajímatele.

6. Vyúčtování záloh za služby provede pronajímatel na základě skutečné spotřeby po ukončení nájemního vztahu. K úhradě nedoplatků nebo vrácení přeplatků se smluvní strany zavazují ve lhůtě 15 dnů od doručení vyúčtování nájemci. Zálohy na služby, nedoplatky a přeplatky jsou řádně uhrazeny v souladu s touto smlouvou dnem připsání příslušné částky na v záhlaví této smlouvy uvedený účet pronajímatele, resp. nájemce.

VIII.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu obvyklým způsobem, v souladu s účelem nájmu, provádět běžnou údržbu a hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu. Pokud v době platnosti této smlouvy poruší svou povinnost udržovat předmět nájmu ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení a nebude pronajímateli poskytovat potřebnou součinnost nezbytnou k ostatní údržbě a nezbytným opravám předmětu nájmu ani po předchozí písemné výzvě pronajímatele, je tento oprávněn potřebnou součást předmětu nájmu opravit sám a náklady v místně a časově obvyklých cenách přeúčtovat nájemci. Nájemce se zavazuje trvale udržovat pořádek v předmětu nájmu a jeho bezprostředním okolí.
2. Nájemce nesmí dát předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nerespektování tohoto

ustanovení je důvodem pro dání výpovědi pronajímatelem ve smyslu ust. § 2232 občanského zákoníku.

3. Nájemce je povinen za podmínek uvedených v ust. čl. VIII. odst. 13. této smlouvy umožnit vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly stavu předmětu nájmu.
4. Nájemce má právo provádět v předmětu nájmu stavební úpravy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Udělením souhlasu pronajímatele nejsou dotčeny povinnosti vyplývající ze stavebního zákona. Pokud nájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a nájemce je povinen neprodleně tyto úpravy odstranit na vlastní náklady a nahradit vzniklou škodu v plné výši.
5. Nájemce je povinen užívat prostory a vybavení v souladu s platnými právními předpisy, pravidly slušnosti a dobrých mravů. Nájemce nebude v prostorách provozovat činnost, která by způsobovala nadměrný hluk, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí.
6. V případě havárie, požáru apod. je nájemce povinen provést zásah, případně učinit opatření, které zamezí vzniku dalších škod. Dále je povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí.
7. Nájemce je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu příslušné bezpečnostní, požární, hygienické a další obecně závazné právní předpisy a provozní řád výcvikového střediska, který tvoří přílohu č. 5 této smlouvy. Nájemce je povinen provádět školení svých pracovníků zaměřené na protipožární bezpečnost v souladu s aktuálním zněním právních předpisů.
8. Nájemce má právo na nerušené a klidné užívání pronajímaných prostor bez překážek a přerušení ze strany pronajímatele. Dále má nájemce právo na nepřetržitý přístup do pronajatých prostor 7 dní v týdnu, 24 hodin denně, a to v rámci sezóny dle čl. II. odst. 2. této smlouvy.
9. Nájemce má po dobu platnosti této smlouvy právo na užívání a poskytování veškerých služeb a dodávek podle této smlouvy.
10. Nájemce je povinen dodržovat provozní dobu užívání předmětu nájmu tak, aby dodržel všechny platné právní předpisy, které se této provozní doby týkají. Nájemce je povinen zajistit, aby vždy po 22.00 hodině nebyl eventuálním provozem v předmětu nájmu jakkoliv rušen noční klid.
11. Nájemce nesmí svojí činností poškozovat dobré jméno pronajímatele.
12. Pronajímatel se zavazuje, že nebude po dobu platnosti této smlouvy neoprávněně zasahovat do sezónního užívacího práva nájemce a v souladu s touto smlouvou zabezpečí řádné plnění služeb spojených s užíváním prostor.

13. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou za stranu nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, přičemž pronajímatel se zavazuje dle svých možností zajistit, aby při provádění této údržby, oprav a kontroly byl co nejméně narušen provoz hostinského zařízení provozované nájemcem v předmětu nájmu. V případě nouze je nájemce povinen pronajímateli poskytnout náležitou součinnost, v případě běžných prohlídek a oprav je pronajímatel povinen písemně upozornit nájemce 48 hodin před provedením výše uvedených činností tak, aby nájemce mohl zajistit potřebnou součinnost.

Kontaktní osoby nájemce: Zbyněk Kodad

spojení tel. (mobilní): XXX, e-mail: XXX@seznam.cz

Kontaktní osoby pronajímatele: XXX

spojení tel. (mobilní) + e-mail: XXX, e-mail: XXX@ruk.cuni.cz

IX.

Pojištění

1. Nájemce prohlašuje, že před dnem nabytí účinnosti této smlouvy uzavřel s pojišťovnou se sídlem na území České republiky pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění odpovědnosti nájemce za škodu vzniklou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to s limitem pojistného plnění nejméně v částce 5 mil. Kč (slovy pět milionů korun českých) z jedné pojistné události.
2. Nájemce se zavazuje, že předmětná pojistná smlouva zůstane v platnosti po celou dobu platnosti této smlouvy, přičemž je dále povinen na základě písemné výzvy pronajímatele tomuto poskytnout kopii předmětné pojistné smlouvy, pojistného certifikátu a všeobecných pojistných podmínek, a dále se zavazuje o změnách týkajících se pojištění odpovědnosti za škodu pronajímatele písemně informovat, a to nejpozději do 7 dnů od uskutečněné změny.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Ke dni předání předmětu nájmu nájemci ke smluvenému užívání bude vyhotoven předávací protokol podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran, který bude obsahovat popis faktického stavu předmětu nájmu a jeho fotodokumentaci.
2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Smluvní strany berou na vědomí povinnost uveřejnění smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí pronajímatel neprodleně po podpisu smlouvy. Pronajímatel se současně zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace tak, že zašle druhé smluvní straně 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 druhé smluvní strany (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).

4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
5. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že byla sjednána svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.
6. Veškeré písemné úkony mezi pronajímatelem a nájemcem se považují za doručené třetího dne po dni jejich odeslání ve formě doporučeného dopisu na adresu druhé smluvní strany, a to i v případě, že adresát zásilku odmítne převzít nebo si ji nevyžádá.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

Příloha č. 1 – Katastr nemovitostí, informace o pozemku a budově

Příloha č. 2 – Plánek s vyznačením pronajatých prostor

Příloha č. 3 – Seznam vybavení pronajatých prostor

Příloha č. 4 - Ceník stravování

Příloha č. 5 – Provozní řád výcvikového střediska

Příloha č. 6 - Výpis z živnostenského rejstříku nájemce

V Praze dne 6. 2. 2025

V Řepečí dne 29. 1. 2025

.....
pronajímatel

.....
nájemce