

Smlouva o nájmu č. 5060/2021

(kolej Hvězda)

Smluvní strany:

Univerzita Karlova, se sídlem Praha 1, Ovocný trh 560/5, PSČ 116 36

IČO: 00216208

DIČ: CZ00216208

jednající svou pověřenou součástí - **Koleje a menzy**,

které zastupuje JUDr. Tomáš Horáček, Ph.D., kvestor

adresa: Univerzita Karlova, Koleje a menzy, kolej Hvězda, blok A3, Zvoníčková 1927/5, 162 08 Praha 6,

bankovní spojení: ČS, č. ú. 3093939319/0800

(dále jen „pronajímatel“)

a

1) paní Mgr. Jitka Arendáč Šťastná

sídlem [redacted] 160 00 Praha 6

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona, nezapsaná v obchodním rejstříku

IČO: 01520776

není plátcem DPH

bankovní spojení: UniCredit Bank a.s., č. ú. 2111973584/2700

kontakt: [redacted]

a

2) pan Petr Princílik

sídlem [redacted] 160 00 Praha 6

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona, nezapsaná v obchodním rejstříku

IČO: 65252462

není plátcem DPH

(dále jen „nájemci“)

uzavírají mezi sebou, podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

Čl. I**Předmět a účel nájmu**

2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 1928 (vysokoškolská kolej Hvězda) na adrese Zvoníčková 1928/7 1, Praha 6, která je součástí pozemku parc. č. 3483/3, to vše zapsané na LV č. 214 pro k.ú. Břevnov, u Katastrálního úřadu pro hl. m. Praha, Katastrální pracoviště Praha.
3. Předmětem nájmu je místnost č. 4, **nebytový prostor o výměře 26,10 m²**, situovaný v přízemí Bloku I. kolej Hvězda.
4. Nájemci budou výše uvedený prostor užívat **provozovnu/učebnu**, a to v souladu se svým předmětem podnikání - **Soukromá hudební škola Jitky Šťastné**.

Čl. II

Doba trvání nájmu

1. Touto smlouvou se nájem sjednává na dobu **určitou**, v trvání od **1. 8. 2021** do **31. 7. 2022**.
2. O prodloužení doby nájmu mohou nájemci požádat nejpozději jeden měsíce před jejím uplynutím.

Čl. III

Cena a platební podmínky

Nájemné

1. Výše nájemného byla sjednána v částce **60 732 Kč ročně**.
2. Nájemné podle odst. 1 se nájemci zavazují hradit **měsíčně zpětně** ve výši **5 061 Kč**.
Nájemci souhlasí s tím, že pokud se jeden z nich stane plátcem DPH, bude jim k nájemnému připočtena sazba DPH v zákonné výši. Změnu na plátce DPH se nájemci zavazují oznámit pronajímateli bezprostředně po vzniku této skutečnosti a doložit ji příslušným potvrzením.

Úhrady za služby poskytované s nájmem

3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby poskytované s nájmem v tomto rozsahu: úhrada za **vytápění, spotřebu elektrické energie, vodné stočné a odvoz odpadu** bude hrazena podle **Přílohy č. 1 - Výpočtového listu**, nedílné součásti této smlouvy, kterou vyhotoví pronajímatel. V případě, že dojde k osazení podružnými měřidly, bude nájemce hradit za tyto služby podle skutečné spotřeby zjištěné podružným měřením.
4. Nájemce bude hradit úhrady za služby poskytované s nájmem ve výši uvedené ve výpočtovém listu **měsíčně zpětně**.

Způsob úhrady nájemného a ceny služeb

5. Podkladem pro platbu bude **faktura – daňový doklad** (dále jen „faktura“), vystavená pronajímatelem k poslednímu dni příslušného **měsíce**. Faktura musí obsahovat náležitosti účetního a daňového dokladu podle platného znění zákona o účetnictví a o dani z přidané hodnoty, jakož i povinné údaje podle občanského zákoníku.
6. V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je nájemce č. 1) oprávněn vrátit ji pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět nájemci č. 1).
7. Fakturu bude pronajímatel vystavovat na nájemce uvedeného v záhlaví této smlouvy pod č. 1)
Mgr. Jitka Arendáč Šťastná, IČO: 01520776, a zasílat elektronicky na e-mail:


Změna výše úhrad za služby poskytované s nájmem

8. Pokud výše úhrad za služby poskytované s nájmem nebude odpovídat rozsahu těchto služeb, bude tato skutečnost řešena novým výpočtovým listem, který vyhotoví pronajímatel a bez zbytečného odkladu předá nájemcům.
9. Pokud dojde ke zvýšení cen vstupů jednotlivých energií nebo médií ze strany jejich dodavatelů, je pronajímatel oprávněn upravit výši úhrad za služby poskytované s nájmem s účinností ode dne příslušné cenové úpravy. Tuto úpravu je pronajímatel oprávněn provést zpětně, a to na základě faktury – daňového dokladu při měsíčním vyúčtování, popřípadě ke konci smluvního vztahu

Zdanitelné plnění

10. V souladu s platným zákonem o DPH se zdanitelné plnění u nájmu a služeb poskytovaných s nájmem považuje za uskutečněné k poslednímu dni příslušného měsíce.

Sankční ujednání

11. Dostane-li se nájemce č. 1) do prodlení s platbou nájemného a úhrad za služby poskytované s nájmem, má pronajímatel právo účtovat mu zákonný úrok z prodlení z dlužné částky ve výši stanovené příslušným právním předpisem. V takovém případě bude úrok z prodlení fakturován vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce se lhůtou splatnosti 14 dnů.

Inflační doložka

12. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně jednostranně upravit podle roční míry inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. V případě uplatnění inflace bude tato změna realizována o plnou výši inflace, a to automaticky po vyhlášení indexu ČSÚ, zpětně vždy k 1.1. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Tato úprava bude provedena pronajímatelem a nájemcům písemně oznámena.

Čl. IV**Práva a povinnosti smluvních stran**

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

Pronajímatel

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemcům tak, aby ho mohli používat ke sjednanému účelu a udržovat ho v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro které byl pronajat.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemcům nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy, provádět revize vyhrazených technických zařízení.
4. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých strany v době uzavření této smlouvy věděly a které nebrání užívání věci.

Nájemci

5. Nájemci jsou povinni užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, s péčí řádného hospodáře, a platit nájemné podle této smlouvy.
6. Nájemci jsou povinni provádět na své náklady úklid a běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu. Za běžnou údržbu a opravy se pro účely této smlouvy považují i opravy či úpravy pronajatého prostoru v ceně **do 5.000,- Kč** za jednu opravu (s výjimkou malování pronajatých prostor, které vždy hradí nájemci ze svého). Opravy vlastního vybavení a technologických zařízení, které zůstávají i při ukončení nájmu ve vlastnictví nájemců, hradí nájemci bez omezení.
7. Nájemci jsou povinni oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistili.
8. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemci strpět, i když jim provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.
9. Nájemci nesmí bez souhlasu pronajímatele pronajmout, ani jinak přenechat k užívání, pronajatý prostor třetí osobě. Pronajímatel se zavazuje neodepřít tento souhlas, pokud nájemci nebudou pronajatý prostor přechodně potřebovat pro své účely a pokud provoz podnájemce bude

- slučitelný s charakterem pronajatého prostoru a celého objektu. Souhlas pronajímatele s podnájmem musí být písemný a musí být udělen nájemcům před uzavřením podnájemní smlouvy. Lhůta podnájmů v takovém případě nesmí přesahovat dobu nájmu podle této smlouvy. Dále bylo mezi smluvními stranami dohodnuto, že cena za podnájem nesmí převýšit cenu nájmu, sjednanou v této smlouvě.
10. Nájemci jsou povinni při provozu své činnosti dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy, týkající se provozování předmětu nájmu hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány. Nájemci jsou rovněž povinni pronajímateli umožnit provádění potřebných kontrol a revizí. Nájemci podpisem této smlouvy prohlašují, že byli seznámeni s provozním řádem, požárním a evakuačním plánem areálu koleje Hvězda a zavazují se je dodržovat.
 11. Nájemci odpovídají při provozu své činnosti za revize všech elektrických spotřebičů používaných v pronajatém prostoru. Revize si nájemci zajišťují a hradí sami podle platných termínů ČSN a návodů výrobců a na požádání předloží pronajímateli zápis o platné revizi.
 12. Nájemci odpovídají za škody způsobené provozem jejich činnosti nebo v souvislosti s ním, jakož i za škody vzniklé při případných stavebních úpravách prováděných na své náklady.
 13. Pro případ nezbytného zásahu k odvrácení hrozící škody předají nájemci od pronajatého prostoru správě objektu v zapečetěné obálce náhradní klíč. Správa objektu zajistí bezpečné uložení náhradního klíče ve vrátnici a v případě nezbytného použití klíče předá nájemcům o jeho použití zápis.
 14. Nájemci se dále zavazují:
 - uzamykat po úředních hodinách příslušné vchody do budovy, ve které se nachází pronajatý prostor
 - neomezovat a nenarušovat svojí činností komfort ubytovaných studentů a provoz dalších uživatelů objektu
 - neomezovat svojí činností provoz areálu, zejména vozidly; především se zavazují dodržovat zákazy vjezdu a stání automobilů v prostoru areálu
 - v případě vyhlášení proti pandemickým opatření v ČR se těmito opatřeními řídit, jakož i se řídit příslušnými opatřeními vydanými Univerzitou Karlovou.
 15. Nájemci mají právo, podle vlastního uvážení, sjednat pojištění svého zařízení a ostatních aktivit proti škodě a pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou z titulu provozovatele výše zmíněného zařízení s tím, že pojistné hradí nájemci.
 16. Nájemci se zavazují umožnit pronajímateli vstup do pronajatého prostoru, kdykoliv o to oprávněně požádá.
 17. Nájemci jsou povinni odevzdat pronajatý prostor pronajímateli v řádném stavu, tj. vyklizený, příp. upravený nejvýše v rozsahu této smlouvy nebo jejích dodatků, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději v den ukončení nájmu, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodnou na termínu pozdějším. Neučiní-li tak, má pronajímatel právo na náhradu ve výši sjednaného měsíčního nájemného až do dne, kdy nájemci pronajímateli prostor skutečně odevzdají. Zůstane-li v pronajatém prostoru věc, o které lze mít za to, že patří nájemcům, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemců a na náklady nájemců. Nepřevezmou-li nájemci tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemců na účet nájemce č. 1) vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemci zjevně opustili.
 18. Pronajímatel má právo, v souladu s ust. § 2234 občanského zákoníku, na úhradu pohledávky vůči nájemci č. 1) zadržet movité věci, které mají nájemci v předmětném prostoru.
 19. Nájemci se zavazují, že pronajatý prostor nebudou bez předchozího souhlasu pronajímatele, daného písemným dodatkem k této smlouvě, užívat k jinému, než k výše dohodnutému účelu.

Čl. V

Údržba a stavební úpravy

1. Budou-li v pronajatém prostoru ze strany nájemců prováděny jakékoli stavební nebo jiné úpravy trvalého či dlouhodobého charakteru, jsou nájemci vždy povinni předložit pronajímateli stavební záměr spolu s finančním rozpočtem. Bez písemného schválení tohoto záměru nejsou nájemci oprávněni předmětné stavební úpravy provádět.
2. Pokud mezi pronajímatelem a nájemci nebude dohodnuto jinak, budou nájemci provádět veškeré stavební úpravy na svůj náklad a při ukončení nájmu uvedou pronajaté prostory do původního stavu bez nároku na finanční vyrovnání.

Čl. VI

Skončení nájmu

3. Nájem podle této smlouvy skončí zejména uplynutím sjednané doby nájmu.
4. Pronajímatel je oprávněn nájem podle této smlouvy vypovědět v případě, že nájemci budou pronajatý prostor užívat způsobem, který je na újmu cti a dobrého jména Univerzity Karlovy nebo v rozporu s dobrými mravy.
5. Vedle důvodu uvedeného v předchozím odstavci může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom povinen ve výpovědi uvést výpovědní důvod.
6. Nájemci mohou vypovědět nájem na dobu určitou pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, jsou přitom povinni ve výpovědi uvést výpovědní důvod.
7. Výpověď nájmu musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně. Jednoměsíční výpovědní doba běží od prvního dne měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
8. Nájem podle této smlouvy lze skončit i písemnou dohodou smluvních stran.

Čl. VII

Registrace

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí pronajímatel neprodleně po podpisu smlouvy. Pronajímatel se současně zavazuje informovat nájemce o provedení registrace tak, že zašle nájemcům 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 nájemce (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).

Čl. VIII

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti dnem **1. 8. 2021**.
2. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.

3. Tato smlouva se pořizuje ve **třech** stejnopisech, s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží jeden stejnopis a nájemci dva stejnopisy, pro každého po jednom.
4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy musejí být učiněny formou písemného číslovaného dodatku, potvrzeného všemi smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že s jejím obsahem v celém rozsahu souhlasí, což potvrzují svými níže uvedenými podpisy.

Příloha č. 1 – Výpočtový list, platný od 1. 8. 2021

Za nájemce:

30-07-2021

V Praze dne

Za pronajímatele:

27-07-2021

V Praze dne

1)

Příloha č. 1 - Výpočtový list
ke Smlouvě o nájmu č. 5060/2021 (kolej Hvězda)
platný od 1. 8. 2021

Úhrady za služby poskytované s nájmem dle čl. III. smlouvy:

Nájemci budou hradit částky za služby poskytované s nájmem takto:

<i>Služba</i>	<i>jednotková cena v Kč bez DPH</i>	<i>množství za rok</i>	<i>množství za měsíc</i>	<i>celkem cena za měsíc v Kč bez DPH</i>	<i>DPH %</i>
Teplo (vytápění) v GJ	305,00 Kč	16,11	1,34	409,46 Kč	10
Voda v m3	92,35 Kč	10,00	0,83	76,96 Kč	10
elektrická energie v kWh	2,49 Kč	60,00	5,00	12,45 Kč	21
Odvoz komunálního odpadu		600,00 Kč		50,00 Kč	21
Celkem bez DPH/ měsíčně				548,87 Kč	

Platba za měsíc celkem: 548,87 Kč + DPH

K výše uvedeným částkám bude připočtena sazba DPH v aktuální zákonné výši.

Za nájemce:

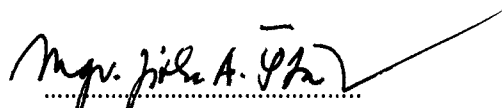
30 -07- 2021

V Praze dne

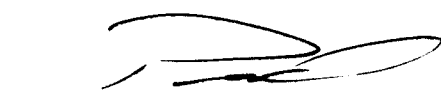
Za pronajímatele:

27 -07- 2021

V Praze dne


Mgr. Jitka Arendáč Šťastná


JUDr. Tomáš Horáček, Ph.D.
kvestor


Petr Princík

Univerzita Karlova
KOLEJE A MENZY
Zvoničkova 5, 162 08 Praha
Kolej Hvězda, blok A3
IČO: 00216208 DIČ: CZ00216208