

Smlouva č. 15137/2014

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání - koleje Hostivař

Smluvní strany:

Univerzita Karlova v Praze

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

IČO: 00216208

DIČ: CZ00216208

jednající svou pověřenou součástí - **Koleje a menzy**, Voršilská 144/1, 116 43 Praha 1,

které zastupuje Ing. Jiří Macoun, ředitel

bank. spojení: KB Praha 1, č.ú. 832931/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

ROLINO, spol. s r.o.

se sídlem Bratří Čapků 1884/10, 101 00 Praha 10,

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 12804

kterou zastupuje: Ing. Roman Novotný, jednatel

IČO: 47123605

DIČ: CZ47123605

bankovní spojení: KB, č.ú. 26145101/0100

(dále jen „nájemce“)

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

Čl. I

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy **č.p. 1451 (objekt 6)**, která je součástí pozemku parc. č. 2416/8, adresa Weilova 2g, Praha 10 – Hostivař, v k.ú. Hostivař, obec Praha. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání prostory v přízemí objektu 6, o celkové výměře **118,6 m²**, sestávající se z **místností č. 600, 601, 602, 603, 604 a 606** (6x 17,3 m² + 14,8 m² společných prostor), a **dále sociálního zařízení**.
2. Nájemce bude pronajaté prostory užívat jako **kanceláře**, a to v souladu s předmětem jeho činnosti.

Čl. II

Doba trvání nájmu

1. Touto smlouvou se nájem sjednává na **dobu určitou**, v trvání **od 1. 10. 2014 do 30. 9. 2017**.
2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději v den začátku nájmu podle této smlouvy a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k jeho řádnému užívání.
3. Nájemce přebírá od pronajímatele předmět nájmu v provozuschopném stavu. Popis stavu pronajatého prostoru bude obsažen v předávacím protokolu, který podepíše při převzetí těchto prostor nájemce a vedoucí kolejí Hostivař.
4. O prodloužení doby nájmu může nájemce požádat nejpozději tři měsíce před jejím uplynutím.

99

Čl. III Cena a platební podmínky

Nájemné

1. Výše nájemného byla sjednána ročně v částce 395.652,- Kč + sazba DPH podle platných právních předpisů.
2. Nájemné podle odst. 1. bude hradit nájemce v měsíčních platbách ve výši 32.971,- Kč + sazba DPH podle platných právních předpisů.

Cena služeb poskytovaných s nájmem

3. Nad rámec dohodnuté ceny za nájem se nájemce zavazuje hradit úhradu za služby poskytované s nájmem, uvedené níže, ke kterým bude připočítána sazba DPH podle platných právních předpisů.
4. Jedná se o tyto služby:
 - a) cena za el. energii a vodné, stočné bude účtována a placena měsíčně, a to na základě skutečné spotřeby zjištěné podružným měřením a ceny, uvedené v platném ceníku na dodávku médií dodavatele pro příslušné období,
 - b) cena za vytápění a TUV bude účtována a placena měsíčně, a to jako procentní podíl na celkové spotřebě objektu 6,
 - c) cena za odvoz pevného odpadu bude účtována ve výši 100,- Kč měsíčně.

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. Faktura bude mít splatnost 20 dnů ode dne jejího vystavení. V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je nájemce oprávněn vrátit ji pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět nájemci.

Změna výše úhrad za služby poskytované s nájmem

6. 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 nájemci.
7. Pokud dojde ke změně 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 při měsíčním vyúčtování, popřípadě ke konci smluvního vztahu.

Zdanitelné plnění

8. 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

9. Dostane-li se nájemce do prodlení s platbou nájemného a úhrad za služby poskytované s nájmem, má pronajímatel právo účtovat nájemci 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

10. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně jednostranně upravit podle roční míry inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to automaticky po vyhlášení indexu

ČSÚ, a to zpětně vždy k 1. 1. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Úprava bude provedena při měsíčním vyúčtování na základě faktury od pronajímatele, který je oprávněn tuto změnu dorovnat i ve faktuře při následující platbě nájemného.

Čl. IV

Práva a povinnosti smluvních stran

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

Pronajímatele

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

Nájemce

5. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, s péčí řádného hospodáře, a platit nájemné podle této smlouvy.
6. Nájemce je povinen 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 nájemce ze svého). Opravy vlastního vybavení a technologických zařízení, které zůstávají i při ukončení nájmu ve vlastnictví nájemce, hradí nájemce bez omezení.
7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatele, a to ihned poté, kdy ji zjistil.
8. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.
9. Budou-li v pronajatých prostorách ze strany nájemce prováděny jakékoli opravy trvalého či dlouhodobého charakteru, je nájemce vždy povinen předložit pronajímateli stavební záměr spolu s finančním rozpočtem. Bez písemného schválení tohoto záměru není nájemce oprávněn předmětné stavební opravy provádět.
10. Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv opravy v pronajatém prostoru pouze v souladu s platnými, zejména stavebními předpisy.
11. Pokud mezi pronajímatelem a nájemcem nebude dohodnuto jinak, bude nájemce provádět veškeré stavební opravy na svůj náklad a při ukončení nájmu uvede pronajaté prostory do původního stavu bez nároku na finanční vyrovnání.
12. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele podnajívat, ani jinak přenechat k užívání, pronajatý prostor třetí osobě. Pronajímatele se zavazuje neodepřít tento souhlas, pokud nájemce nebude pronajatý prostor přechodně potřebovat pro své účely a pokud provoz podnajívatce bude slučitelný s charakterem pronajatého prostoru a celého objektu. Souhlas pronajímatele s podnajívatcem musí být písemný a musí být udělen nájemci před uzavřením podnajívatní smlouvy. Lhůta podnajívatce v takovém případě nesmí přesahovat dobu nájmu podle této smlouvy. Dále bylo mezi smluvními stranami dohodnuto, že cena za podnajívat nesmí převýšit cenu nájmu, sjednanou v této smlouvě.
13. Nájemce je povinen 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. Nájemce je rovněž povinen pronajímateli umožnit provádění potřebných kontrol a revizí. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že byl seznámen s provozním řádem, požárním a evakuačním plánem areálu kolejí Hostivař a zavazuje se je dodržovat.

14. Nájemce odpovídá při provozu své činnosti za revize všech elektrických spotřebičů používaných v pronajatém prostoru. Revize si nájemce zajišťuje a hradí sám podle platných termínů ČSN a návodů výrobců a na požádání předloží pronajímateli zápis o platné revizi.
15. Nájemce odpovídá za škody způsobené provozem jeho činnosti nebo v souvislosti s ním, jakož i za škody vzniklé při případných stavebních úpravách prováděných na jeho náklady.
16. Pro případ nezbytného zásahu k odvrácení hrozící škody předá nájemce od pronajatého prostoru správě objektu v zapečetěné obálce náhradní klíč. Správa objektu zajistí bezpečné uložení náhradního klíče na vrátnici a v případě nezbytného použití klíče předá nájemci o jeho použití zápis.
17. Nájemce se dále zavazuje:
 - uzamykat po úředních hodinách příslušné vchody do budovy, ve které se nachází pronajatý prostor,
 - svojí činností neomezovat a nenarušovat provoz dalších uživatelů objektu,
 - neomezovat svojí činností provoz areálu, zejména vozidly; především se zavazuje dodržovat zákazy vjezdu a stání automobilů v prostoru areálu.
18. Nájemce má 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 nájemce.
19. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatého prostoru, kdykoliv o to oprávněně požádá.
20. Nájemce je povinen 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 nedohodne na termínu pozdějším. Neučiní-li tak, má pronajímatel právo na náhradu ve výši sjednaného měsíčního nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá. Zůstane-li v pronajatém prostoru věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na náklady nájemce. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
21. Pronajímatel má právo, v souladu s ust. § 2234 občanského zákoníku, na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětném prostoru.
22. Nájemce se zavazuje, že pronajatý prostor nebude bez předchozího souhlasu pronajímatele, daného písemným dodatkem k této smlouvě, užívat k jinému, než k výše dohodnutému účelu.
23. Pro případ, že má nájemce na adrese pronajatého prostoru zřízeno své sídlo, zavazuje se k tomu, že po ukončení nájmu přemístí bez zbytečného odkladu sídlo na jinou adresu, jinak odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které by mu v této souvislosti mohly vzniknout. Za nedodržení závazku změnit sídlo po ukončení nájmu, tj. podat žádost o změnu sídla v obchodním rejstříku nejpozději do 1 měsíce po ukončení nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, která se nezapočítává na případné s tím související škody.
24. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytový prostor a jeho vybavení v řádném stavu, tj. upravený nejvýše v rozsahu této smlouvy nebo jejích dodatků, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn tento prostor vyklidit na náklady nájemce s tím, že věci zde se nalézající může zadržet až do uhrazení všech svých pohledávek vůči nájemci, včetně případných úhrad za skladování vyklizovaných věcí. Ohledně zadržovaných věcí bude postupováno podle příslušných ustanovení občanského zákoníku. V případě prodloužení nájmu vyklizením pronajatého prostoru se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodloužení.

Čl. V Skončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy skončí zejména uplynutím sjednané doby nájmu.
2. Pronajímatel je oprávněn nájem podle této smlouvy vypovědět v případě, že nájemce bude pronajatý prostor užívat způsobem, který je na újmu cti a dobrého jména Univerzity Karlovy v Praze nebo v rozporu s dobrými mravy.
3. 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.
4. Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen ve výpovědi uvést výpovědní důvod.
5. Výpověď nájmu musí mít písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Výpovědní doba, sjednaná v délce jednoho měsíce, běží od prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně. V případě pochybností se má za to, že výpověď došla druhé smluvní straně třetí den po dni jejího odeslání.
6. Nájem podle této smlouvy lze skončit i písemnou dohodou smluvních stran.

Čl. VI Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne **1. 10. 2014**.
2. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, platí příslušná ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Tato smlouva se pořizuje ve dvou stejnopisech, s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy musejí být učiněny formou písemného číslovaného dodatku, potvrzeného oběma smluvními stranami.
5. Obě 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.

Za nájemce:

Za pronajímatele:

V Praze dne 30. 9. 2014

.....
Ing. Roman Novotný
jednatel

.....
Ing. Jiří Macoun
ředitel

ROLINO s.r.o.
Bratří Čapků 10, 101 00 Praha 10
tel./fax: 267 311 358, 267 315 529

Univerzita Karlova v Praze
KOLEJE A MENZY
116 43 Praha 1, Voršílská 1
IČ: 00216208 DIČ: CZ00216208

H

M