

Smlouva č. 14052/2015

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání - kolej Vltava (dále jen „smlouva“)

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

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

(dále jen „pronajímatel“)

a

pan Daniel Maštera, nar. 10. 1. 1980

bytem a sídlem Jalodvorská 2013/40, 142 00 Praha 4 - Krč

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona, nezapsaná v obchodním rejstříku

IČO: 68029179

DIČ: CZ8001104353

bankovní spojení: ČS, č. ú. 1970269339/0800

kontaktní údaje - mobil : 777 322 606, vecerka.vltava@gmail.com

(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. Univerzita Karlova v Praze a Vysoká škola ekonomická v Praze jsou podílovými spoluvlastníky (každý id. ½) objektu vysokoškolské koleje čp. 953, která je součástí pozemku parc. č. 958/2, k.ú. Kunratice, obec Praha, jak je uvedeno na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2009 pro k.ú. Kunratice, vedeného u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Předmětem nájmu jsou prostory v přízemí (vestibulu) výše uvedené koleje, o celkové **výměře 57,6 m²**, sestávajících se z místnosti č. 138 (28,8 m²) a z místnosti č. 137 (28,8 m²).
3. Nájemce bude pronajatý prostor užívat jako **prodejnu potravin** (místnost č. 138) a jako **sklad** a zázemí prodejny (místnost č. 137), v souladu se svým předmětem podnikání.

Čl. II

Doba trvání nájmu

1. Touto smlouvou se nájem sjednává na **dobu určitou**, v trvání **od 1. 9. 2015 do 31. 8. 2018**.
O prodloužení doby nájmu může nájemce požádat nejpozději tři měsíce před jejím uplynutím.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce předmět nájmu řádně užívá již od 1. 9. 2010 nepřetržitě dosud, a to podle Smlouvy č. 14027/2010, ve znění pozdějšího dodatku.

Cena a platební podmínky

Nájemné

3. Výše nájemného byla sjednána ve výši **131.384,- Kč ročně + DPH** v aktuální zákonné výši. Nájemné podle nájemce hradit **čtvrtletně zpětně** ve výši **32.846,- Kč + DPH** v aktuální zákonné výši.

Úhrady za služby poskytované s nájmem

4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby poskytované s nájmem v tomto rozsahu:
- úhrada za **vytápění, vodné + stočné, úklid společných prostor** budou hrazeny na základě **Přílohy č. 1 – Výpočtového listu**, nedílné součástí této smlouvy, kterou vyhotoví pronajímatel.
 - úhrada za **elektrickou energii** bude účtována na základě spotřeby zjištěné podružným měřením, v rozsahu ceny uvedené v platném ceníku na dodávku medií dodavatele pro příslušné období.
5. Skutečná spotřeba **vytápění, vodné + stočné** bude pronajímatelem vyúčtována nájemci jednou ročně na základě faktury vždy do konce měsíce února příslušného kalendářního roku se splatností 20 dnů.

Způsob úhrady nájemného a ceny služeb

6. Podkladem pro platbu bude **faktura – daňový doklad** (dále jen „faktura“) vystavená pronajímatelem k poslednímu dni příslušného čtvrtletí. Faktura bude mít splatnost 20 dnů od jejího vystavení. Faktura musí vždy obsahovat náležitosti účetního a daňového dokladu podle platných znění zákona o účetnictví a zákona o dani z přidané hodnoty, jakož i údaje podle ust. § 435 občanského zákoníku.
7. Fakturu bude pronajímatel zasílat nájemci elektronicky na e-mail: vecerka.vltava@mail.com.

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 nájemci.
9. Pokud dojde ke změně cen vstupů jednotlivých energií nebo medií 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 čtvrtletním 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 čtvrtletí.

Sankční ujednání

11. 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

12. 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. Tato úprava bude provedena pronajímatelem a nájemci 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 nájemci tak, aby ho mohl 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 nájemci 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.

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 pronajímatel, 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. Nájemce je oprávněn pronajímatele požádat o slevu na nájemném za dobu letních prázdnin (měsíce červenec a srpen), kdy je provoz koleje Vltava pozastaven. Písemná a řádně odůvodněná žádost o slevu musí být pronajímateli doručena nejpozději ke dni 30. 9. běžného kalendářního roku. O přiznání slevy rozhoduje vždy ředitel Kolejí a menz.
10. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele podnajímat, ani jinak přenechat k užívání, pronajatý prostor třetí osobě. Pronajímatel se zavazuje neodepřít tento souhlas, pokud nájemce nebude pronajatý prostor přechodně potřebovat pro své účely a pokud provoz podnájemce bude slučitelný s charakterem pronajatého prostoru a celého objektu. Souhlas pronajímatele s podnájemem musí být písemný a musí být udělen nájemci před uzavřením podnájemní smlouvy. Lhůta podnájmu 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.
11. 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 objektu koleje Vltava a zavazuje se je dodržovat.
12. 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.

13. 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.
14. 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.
Nájemce se dále zavazuje:
 - uzamykat po úředních hodinách příslušné vchody do budovy, ve které se nachází pronajatý prostor,
 - neomezovat a nenarušovat svojí činností provoz dalších uživatelů objektu,
 - neomezovat svojí činností provoz areálu, zejména vozidly; především se zavazuje dodržovat zákazy vjezdu a stání automobilů v prostoru areálu.
15. 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.
16. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatého prostoru, kdykoliv o to oprávněně požádá.
17. 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.
18. Pronajímatel má právo, v souladu s ust. § 2234 občanského zákoníku, na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětném prostoru.
19. 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.

Čl. V

Údržba a stavební úpravy

1. Budou-li v pronajatém prostoru ze strany nájemce prováděny jakékoli stavební nebo jiné úpravy 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 úpravy provádět.
2. Pokud mezi pronajímatelem a nájemcem nebude dohodnuto jinak, bude nájemce provádět veškeré stavební úpravy na svůj náklad a při ukončení nájmu uvede pronajaté prostory do původního stavu bez nároku na finanční vyrovnání.

Čl. VI

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 být doručena druhé smluvní straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. Nájem podle této smlouvy lze skončit i písemnou dohodou smluvních stran.

Čl. VII Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne **1. 9. 2015**.
2. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
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.

Příloha č. 1

Výpočtový list, platný od 1. 9. 2015

Za nájemce:

Za pronajímatele:

V Praze dne 31. 8. 2015

.....
Daniel Maštera

.....
Ing. Jiří Macoun
ředitel

Univerzita Karlova
© KOLEJE A MENZY
 116 43 Praha 1, Vršbiská 7
 IČO: 00216208 DIČ: CZ00216208

df

Příloha č. 1 – Výpočtový list
ke Smlouvě č. 14052/2015 – kolej Vltava
platný od 1. 9. 2015

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

Nájemce bude hradit částky za služby poskytované s nájmem takto:

Služba	Služba/rok	Služba/čtvrtletí	jednotková cena	Kč/čtvrtletí	DPH
vytápění v GJ	34,20	8,55	529,00 Kč	4 522,95 Kč	15%
vodné, stočné v m3	20,00	5,00	67,53 Kč	337,65 Kč	15%
úklid spol. prostor	1 400,00 Kč			350,00 Kč	21%
Celkem bez DPH				5 210,60 Kč	

Platba za čtvrtletí celkem: 5.210,60 Kč + DPH

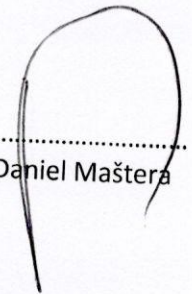
K výše uvedeným částkám bude připočtena sazba DPH v aktuální zákonné výši.


Spotřebovanou **el. energií** bude hradit nájemce na základě odečtu skutečných stavů elektroměrů za dané čtvrtletí + DPH v aktuální zákonné výši.

Za nájemce:

Za pronajímatele:

V Praze dne 31. 8. 2015


.....
Daniel Maštera


.....
Ing. Jiří Macoun
ředitel

Univerzita Karlova
© **KOLEJE A MENŽY**
116 43 Praha 1, Vršbilská 1
IČO: 00216208 DIČ: CZ00216208

af