

# S M L O U V A

## o nájmu nebytových prostor, jejich vybavení a o zajištění stravování uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku

---

### I. Smluvní strany

#### 1. 1. Pronajímatel:

Univerzita Karlova

Sídlo: Praha 1, Ovocný trh 3 - 5, 116 36

Týká se součásti Pedagogická fakulta, Magdalény Rettigové 4, Praha 1, 116 39

Zastoupená: prof. PaedDr. Michalem Nedělkou, Dr., děkanem Pedagogické fakulty UK

IČ: 00216208

DIČ: CZ00216208

Bankovní spojení: č.ú. 85236011/0100 (PedF UK)

#### 1.2. Nájemce:

SANANIM Charity Services, s.r.o.

Sídlo: Ovčí hájek 2549/64A, 158 00 Praha 5

Adresa pro doručování: Café Therapy, Školská 30, 110 00 Praha 1

zastoupený Mgr. Jiřím Richterem

IČ: 27242013

DIČ: CZ 27242013

číslo bankovního účtu: 35-5460970297/0100

e-mail: therapy@sananim.cz

telefon: +420 723019553

### Preambule

Pronajímatel je podle článku 1.3. nájemní smlouvy čj. NAP/83/14/16423/2014, uzavřené dne 17.09. 2014 mezi Hlavním městem Prahou a Univerzitou Karlovou v Praze, oprávněn uzavírat podnájemní smlouvy k zabezpečení běžných služeb pro potřeby uživatelů předmětu.

### II.

#### Předmět nájmu

2.1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory umístěné v suterénu domu č.p. 47 a 48, v Praze 1, ul. Magdalény Rettigové 4. Nebytové prostory byly ke sjednanému účelu kolaudovány kolaudačním rozhodnutím, které vydal dne 20.5.1999 pod č.j. 1780/99/Šh-2/47,48 odbor výstavby Obvodního úřadu Městské části Praha 1. Celková podlahová plocha pronajímaných prostor činí cca **197,40 m<sup>2</sup>** a zahrnuje místnosti, které jsou vyznačeny na nákrese dispozičního řešení pronajatých prostor, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1. Pronajímané nebytové prostory nemají samostatný vchod z ulice, proto se zavazuje pronajímatel umožnit nájemci i přístup do pronajatých prostor přes společné prostory v domě.

2.2. Pronajaté nebytové prostory jsou vybaveny nábytkem, přístroji, nádobím atd., jehož vlastníkem je pronajímatel a uživatelem je Pedagogická fakulta. Seznamy tohoto vybavení tvoří jako příloha č. 4 nedílnou součást této smlouvy. Uvedené vybavení pronajímá pronajímatel nájemci společně s nebytovými prostorami. Kde se v této smlouvě hovoří o předmětu nájmu, mají se na mysli nebytové prostory a jejich výše zmíněné vybavení.

### III. Účel nájmu

3.1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu specifikovaný v čl. II bodu 2.1. a 2.2. smlouvy užívat výhradně k provozování níže uvedených činností, a to pouze v rozsahu stanoveném rozhodnutím městského hygienika zástupce pro územní obvod Praha 1 a 3 ze dne 8.10.1999, čj. HV/3944/99, které tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součást této smlouvy. V pronajatých prostorách bude nájemce zajišťovat přednostně stravování pro studenty a zaměstnance Pedagogické fakulty UK v Praze i jejich hosty následujícím způsobem:

- zajištění provozu kantýny pro studenty, zaměstnance a hosty pronajímatele - živnost "hostinská činnost",
- zajištění stravování pro studenty, zaměstnance a hosty pronajímatele - živnost "hostinská činnost".

3.2. Nájemce prohlašuje, že je držitelem živnostenského listu čj.:ŽIV/U4294/2005/Nic, který ho opravňuje provozovat výše uvedenou živnost v plném rozsahu a vést v pronajatých prostorách zmíněná stravovací zařízení. Kopie živnostenského listu nájemce tvoří přílohu č. 3 této smlouvy

### IV. Výše nájemného a způsob platby

4.1. Nájemné bylo sjednáno smluvními stranami ve výši **Kč 7.000,--** (slovy: Sedmtisíckorunčeských) měsíčně. Nájemné je splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem v měsíčně ve shora uvedené výši do 15. dne běžného měsíce na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě nebo přímo do pokladny fakulty. Ve stejném termínu jsou splatné rovněž služby účtované dle čl. V. této smlouvy.

4.2. Za den splnění závazku nájemce zaplatit nájemné a veškeré úhrady za služby spojené s nájmem je považován den připsání fakturované částky nájemného a fakturované částky za služby na účet pronajímatele.

4.3. V případě, že se nájemce octne v prodlení s platbou nájemného a veškerých úhrad za služby spojené s nájmem, je povinen uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.

4.4. Nájemce se zavazuje do 31.10. 2016 složit na účet pronajímatele, uvedený v této smlouvě pod variabilním symbolem V (902200) částku **Kč 10.000,--** (slovy: Desettisíckorunčeských) jako jistinu, ze které budou po dobu nájemního vztahu v souladu s touto smlouvou uhrazeny škody, které nájemce pronajímateli způsobil, případné dlužné nájemné a dlužné částky za služby spojené s nájmem. V případě, že nebude jistina takto použita, bude po skončení nájmu a vypořádání vzájemných finančních nároků vyplacena nájemci. V případě, že nájemce jistinu ve stanoveném termínu nesloží, ruší se tato smlouva na základě výslovné dohody smluvních stran od samého počátku.

### V. Služby

5.1. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré provozní náklady spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor, t.j. náklady na elektřinu, vodné, stočné, dodávku TUV, dodávku tepla, odvoz odpadků, údržbu výtahu a telekomunikační poplatky.

5.2. Za odvoz odpadu bude nájemce měsíčně hradit částku **Kč 600,--** (za 2 ks popelnic, každá o obsahu 110 litrů) a za údržbu výtahu měsíčně částku **Kč 1.000,--**. Telekomunikační poplatky se zavazuje nájemce hradit ve skutečné výši připadající na příslušnou telefonní linku instalovanou v pronajatých prostorách a napojenou na ústřednu pronajímatele v budově. Stanovená částka za odvoz odpadu, stanovená částka za údržbu výtahu a telekomunikační poplatky ve skutečné výši budou přiřazeny do faktury, kterou bude účtováno nájemné dle čl. IV, bodu 4.1 této smlouvy. Náklady na el. energii, vodné, stočné, dodávku teplé vody užitkové a dodávku tepla budou hrazeny nájemcem zálohově. Záloha na úhradu výše uvedených nákladů činí měsíčně **Kč 10.000,--** (slovy: Desettisíckorunčeských), a je splatná ve stejném termínu jako nájemné, tj. do 15. dne běžného měsíce, na základě samostatné zálohové faktury vystavené pronajímatelem. Konečná výše těchto

provozních nákladů bude vypočítána na základě stavu podružných měřidel, která jsou pro pronajaté prostory instalována, a na základě skutečných cen účtovaných pronajímateli jednotlivými dodavateli služeb. Uvedené provozní náklady budou za celé období nájmu pronajímatelem vyúčtovány nejpozději **do 31.7. běžného roku**. V tomto vyúčtování bude uvedena i DPH za jednotlivé služby, která bude účtována ve výši odpovídající platným právním předpisům.

## **VI. Doba nájmu**

6.1. **Pronajímatel** přenechává **nájemci** předmět nájmu na dobu určitou, a to ode dne 1.11. 2016 do 31.12. 2017 s tím, že pokud nájemce nebo pronajímatel tuto smlouvu jeden měsíc před uplynutím nájemní doby písemně nevypoví, prodlužuje se automaticky o další rok.

**Nájem je možné ukončit dohodou stran.**

6.2. Nájem lze **nájemcem** ukončit písemnou výpovědí:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

6.3. **Pronajímatel** má právo nájem vypovědět:

a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo

b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

6.4. **Výpovědní doba je tříměsíční.** Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

## **VII. Vznesení námitek**

7.1. Při skončení nájemní smlouvy výpovědí má vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.

7.2. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.

7.3. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.

7.4. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

## VIII. Práva a povinnosti smluvních stran

- 8.1. Pronajímatel se zavazuje protokolárně předat nájemci předmět nájmu 17. 10. 2016, aby nájemce si mohl připravit prostory k provozu, který bude zahájen 1. 11. 2016. Tento protokol jako příloha č. 5 bude tvořit nedílnou součást této smlouvy a bude k ní připojen v okamžiku předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci, umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.
- 8.2. Pronajímatel je oprávněn provést 15 dnů před ukončením nájmu za přítomnosti nájemce prohlídku předmětu nájmu. O stavu předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný oběma smluvními stranami. Zjistí-li se při této prohlídce škody na předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto odstranit na vlastní náklady do doby přejímky, která se koná za účasti obou smluvních stran v poslední den nájmu. V případě, že nájemce způsobené škody dle požadavků pronajímatele neodstraní, je pronajímatel oprávněn tyto odstranit sám a náklady uhradit z jistiny, kterou nájemce složil dle čl. V, bodu 5.4. této smlouvy.
- 8.3. **Nájemce se zavazuje:** stanovit provozní dobu ve stravovacím zařízení od pondělí do čtvrtka od 7:30 hodin do 18:00 hodin, případně tuto i rozšířit v rozsahu odpovídajícím provozním hodinám fakulty; (pátky a dny před dnem pracovního klidu otevírací dobu aspoň 7.30 hod. do 16,00; v období mimo hlavní provoz fakulty (v období letních měsíců) stanovit tuto individuálně podle potřeb zaměstnanců PedF UK) a tuto provozní dobu dodržovat,
- úplatu ceny za zboží přijímat jak v hotovosti, tak formou stravenek využívaných pronajímatelem,
  - dodržovat provozní řád stravovacího zařízení vypracovaný a pronajímatelem schválený 12.3.2002,
  - užívat předmět nájmu k účelu uvedenému v čl.III této smlouvy. Změnit nebo rozšířit využití pronajímaných prostor může jen po předchozím souhlasu pronajímatele, bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav pronajatých prostor, které musí provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto oprav i jiných nezbytných oprav v pronajatých prostorách, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla, veškeré opravy a úpravy nad rámec běžné údržby prostor provádět pouze se souhlasem pronajímatele, provádět a hradit běžnou údržbu a běžné opravy předmětu nájmu, vč.jeho vybavení, tj. nábytku, přístrojů, nádobí atd.(viz odst. 2.2. smlouvy), zajišťovat úklid v pronajatých prostorách na vlastní náklady, udržovat pronajímané prostory v čistém a užitelném stavu s ohledem na platné hygienické předpisy, udržovat pronajaté vybavení v čistém a užitelném stavu ve smyslu platných hygienických předpisů a pečovat o něj tak, aby nedocházelo k jeho nadměrnému opotřebení a ke škodám, zajistit odpovídajícím nastavením regulátorů tepla, aby v topné sezóně teplota v pronajatých prostorách neklesla pod 18 stupňů C, pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a po ukončení nájmu jej vrátit ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, pojistit a zabezpečit vlastní provozní zařízení, inventář a zboží.
- 8.4. Nájemce dále prohlašuje, že:
- odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nacházejících se v pronajatých prostorách,
  - odpovídá za škodu, která vznikne v pronajatém prostoru působením věcí v tomto prostoru se nacházejících,
  - přijímá plnou a samostatnou odpovědnost za ochranu pronajatého majetku i svého majetku. umožní pronajímateli vstup do pronajímaných prostor na kontrolu účelu nájmu a stavu pronajímaných prostor a jejich vybavení. Kontrola se uskuteční po předchozí dohodě a za účasti zástupce nájemce, odpovídá plně a samostatně po dobu nájmu za dodržování obecně závazných právních předpisů, a to zejména předpisů z oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci,
  - nájemce se zavazuje zajistit provozování stravovacího zařízení vlastními zaměstnanci, tyto zaměstnance proškolit z hlediska dodržování předpisů z oblasti bezpečnosti práce, ale i z hlediska dodržování dalších obecně závazných právních předpisů, které se vztahují k účelu nájmu,
  - nájemce se dále zavazuje zajistit, aby zaměstnanci prodávající ve stravovacím zařízení byli řádně evidováni tak, aby si pronajímatel mohl ověřit, že v době nepřítomnosti nájemce zajišťují provoz zařízení oprávněné osoby,
  - Nájemce byl se stavem pronajímaných nebytových prostor a jejich vybavení seznámen, zjištěný stav bere na vědomí a prohlašuje, že v tomto stavu jsou pronajaté prostory i jejich vybavení způsobilé k

užívání ke sjednanému účelu v plném rozsahu a bez závad.

- 8.5. Nájemce je dále povinen: zajistit zprovoznění stravovacího zařízení na své náklady a zajistit povolení k provozování tohoto stravovacího provozu od příslušných dotčených orgánů st. správy, denně zajistit výrobu, dodávku a výdej potřebného počtu teplých jídel a rychlého občerstvení,
- zajistit, aby prodávané zboží bylo čerstvé, kvalitní a aby byl zajištěn kompletní sortiment zboží po celou provozní dobu,
  - zajistit provoz stravovacího zařízení dle potřeb studentů, zaměstnanců a hostů PedF UK.
- 8.6. Nájemce je povinen zajistit, aby pracovní oděv obsluhujícího personálu byl vzhledově přiměřený akademickému prostředí a čistý a aby personál bufetu při obsluze zákazníků dodržoval zásady slušného chování.
- 8.7. Nájemce není oprávněn přenechat nebo pronajmout předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## IX. Závěrečná ustanovení

9.1. Vztahy smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí platným zněním občanského zákoníku.

9.2. Pronajímatel tímto pronajímá a nájemce přejímá předmět této smlouvy za podmínek této smlouvy k účelům, ke kterým je určen a schválen a dále stanovených a omezených touto smlouvou.

**9.2.1. Pronajímatel nebude nájemci účtovat nájemné za prvé 3 měsíce, nájemce se zavazuje za ušetřené nájemné vybavit prostory bufetu na vlastní náklady.**

9.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.11. 2016.

9.4. Změny této smlouvy, pokud v ní samotné není uvedeno jinak, mohou být provedeny jen dohodou smluvních stran písemně formou písemného číslovaného dodatku k této nájemní smlouvě.

9.5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, a to po jednom pro každou smluvní stranu.

9.6. Tato smlouva má následující přílohy, které tvoří její nedílnou součást:

Přílohu č. 1 - Nákres dispozičního řešení pronajatých prostor

Přílohu č. 2 - Rozhodnutí městského hygienika ze dne 8.10. 1999

Přílohu č. 3 - Kopie živnostenského listu nájemce

Přílohu č. 4 - Seznam vybavení pronajatých prostor

Přílohu č. 5 - Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu

9.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost smlouvy potvrzují smluvní strany podpisem.

V Praze dne 17.10. 2016

P r o n a j í m a t e l :

N á j e m c e :

prof. PaedDr. Michal Nedělka, Dr.  
děkan Pedagogické fakulty  
Univerzity Karlovy

Mgr. Jiří Richter  
jednatel společnosti