

Vysoká škola ekonomická v Praze, se sídlem nám. W. Churchilla 1938/4, 130 67 Praha 3,
IČ 61 38 43 99, zastoupená Ing. Liborem Svobodou, kvestorem
pracoviště pověřené plněním z této smlouvy: Správa účelových zařízení VŠE, Jeseniova
2769/208, 130 00 Praha 3
bankovní spojení: XXXXXXXXXX
dále jen *pronajímatel*

a

DAMANET s.r.o., IČ 24804673
se sídlem Michalovická 2177/20, 412 01 Litoměřice
jednatelkou společnosti
zapsána v OR u KS v Ústí n/L., oddíl. C, vložka 38626
dále jen *nájemce*

Smlouva o nájmu bytových prostor

č. 12 /VŠE/2018

Článek I. Popis právního stavu

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu koleje Jarov I na adrese Koněvova 198, Praha 3 - Žižkov, zapsaném na listu vlastnictví č. 108 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Článek II. Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti do dočasného užívání bytový prostor o výměře **115,5 m²**, nacházející se 1. NP bloku A koleje Jarov I.

Článek III. Účel nájmu

Předmětné bytové prostory se pronajímají za účelem ubytování zaměstnanců nájemce.

Článek IV. Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 01.04.2018. Ukončení nájmu je možné dohodou smluvních stran, nebo výpovědí z těchto důvodů:

- a) ze strany pronajímatele:
nájemce je opakovaně (alespoň 2x) v prodlení s úhradou nájemného a/nebo služeb,
nájemce opakovaně (alespoň 2x) hrubě porušuje tuto smlouvu či kolejný řád.

- b) b) ze strany nájemce:
v případě, že pronajímatel hrubě a opakovaně (alespoň 2x) přes písemné upozornění porušuje povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy.
2. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
 3. Ukončením smluvního vztahu nezaniká povinnost nájemce zaplatit případné dlužné částky, a to včetně jejich příslušenství do doby jejich úhrady.

Článek V. Nájemné

1. Nájemné za užívání bytového prostoru se sjednává ve výši stanovené v *Evidenčním listě nebytového prostoru*, který tvoří nedílnou přílohu této smlouvy. Cena nájemného je bez daně z přidané hodnoty.
2. Pronajímatel v souvislosti s touto smlouvou poskytuje nájemci další služby (teplo, SV, TUV, osvětlení společných prostor, komunální odpad), které nájemce hradí kvartálně v zálohách předepsaných v *Evidenčním listě nebytového prostoru*. K částkám za poskytnuté služby bude účtováno DPH ve stanovené výši. Dodávka elektrické energie, TUV a SV bude vyúčtována dle skutečného odběru dle podružných měřidel.
3. Nájemné bude nájemce hradit na základě faktury vystavené pronajímatelem s tím, že právo fakturovat vzniká pronajímateli k 15. dni prvního měsíce daného čtvrtletí, na které se platba vztahuje. Faktury budou zasílány v elektronické podobě na e-mailovou adresu nájemce
V případě změny této adresy je nájemce povinen ihned tuto skutečnost oznámit pronajímateli, jinak se má za to, že faktura byla řádně doručena. Splatnost faktury je 14 dnů ode dne jejího odeslání.
4. Nebude-li faktura řádně anebo včas zaplacená, je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení z fakturované částky ve výši 0,1 % denně z dlužné částky, a to až do plného uhrazení dlužné částky. Nesplněním této povinnosti, a to ani po písemné urgenci, se má za to, že nájemce podstatně porušil smlouvu.
5. Smluvní strany sjednávají inflační doložku, a to tak, že pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit nájemné v souladu s průměrnou roční mírou inflace v ČR, vyhlášenou ČSÚ, a to maximálně do výše této inflace roku minulého. Pronajímatel je oprávněn využít této možnosti jednostranné úpravy nájemného poprvé v roce 2019, tj. za použití průměrné roční míry inflace roku 2018. Pronajímatel je povinen tuto změnu písemně oznámit nájemci. Změna ve výši nájemného pak nastane s účinností od čtvrtletí, které následuje po odeslání oznamovacího dopisu nájemci.

VI.

Podmínky předání a převzetí bytového prostoru při vzniku smluvního vztahu a při ukončení nájmu

1. Nájemce převezme předmět nájmu dne 29.03.2018.
2. O předání a převzetí bytového prostoru **při ukončení nájmu** se mezi pronajímatelem a nájemcem sepíše *Protokol o předání a převzetí bytového prostoru*, do kterého se uvede stav bytového prostoru a případné závady, budou-li zjištěny. O odstranění závad platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.

3. Při zániku nájmu bytového prostoru se nájemce zavazuje předat pronajímateli nebytový prostor podle ustanovení článku II. této smlouvy v den ukončení nájmu, a to ve stavu, v jakém byl převzat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i případnými zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný písemný souhlas pronajímatele. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytového prostoru, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání nebytového prostoru. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce. Tyto náklady se nájemce zavazuje uhradit bez zbytečného odkladu po vyrozumění o jejich výši. O předání a převzetí bytového prostoru bude mezi účastníky pořízen na místě zápis.
4. V případě, že nájemce při ukončení této smlouvy řádně nepředá pronajímateli v den ukončení této smlouvy prostory podle ustanovení článku II. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce předmětné prostory sám vyklidit. Pronajímatel je oprávněn zjednat si přístup do předmětných prostor, a to i otevřením vstupních dveří do předmětných prostor zámečnickem a vyměnit zámek od vstupních dveří do předmětných prostor. Majetek nájemce, který se bude nacházet v předmětných prostorách při jejich vyklizení, bude v takovém případě uložen ve skladových prostorách pronajímatele, bez odpovědnosti pronajímatele za jeho znehodnocení. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli skladné za uložení tohoto majetku, a to ve výši 1.000,- Kč denně, počítané od prvního dne následujícího po ukončení této smlouvy do dne, ve kterém nájemce svůj majetek protokolárně převezme.

Článek VII.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje v pronajatý prostor využívat jen ke sjednanému účelu. Bude-li nájemce využívat předmětné prostory k jinému účelu či činnosti bez souhlasu pronajímatele, považuje se tato skutečnost za podstatné porušení smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje:
 - a) udržovat pronajaté prostory, provozní zařízení a prostředky v řádném stavu a užívat je jen k účelu vymezenému v této smlouvě a činit veškerá opatření k ochraně majetku pronajímatele,
 - b) zajistit dodržování kolejniho řádu ubytovanými zaměstnanci nájemce
 - c) provádět jakékoliv úpravy pronajatých prostor, provozního zařízení a prostředků jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Obsahem tohoto souhlasu bude i způsob vypořádání nákladů nebo obnovení do původního stavu,
 - d) zajišťovat úklid pronajatých prostor na své náklady,
 - e) zajišťovat a hradit drobné opravy a údržbu spojenou s užíváním prostorů, provozního zařízení a prostředků,
 - f) odstranit případné závady nebo nahradit pronajímateli škody, které způsobí svou činností, vlastním provozem nebo nedostatečnou údržbou, a to způsobem a ve lhůtách určených pronajímatelem. Tato povinnost se vztahuje i na škody způsobené na majetku pronajímatele třetími osobami, které užívaly služeb nájemce. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu, která mu vznikla při činnosti prováděné podle této smlouvy,

- g) hradit veškeré koncesionářské poplatky či jiné platby související s užíváním předmětného bytového prostoru,
 - h) umožnit kontrolním orgánům preventivní požární kontrolu dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění,
 - i) umožnit vstup osobě pověřené pronajímatelem do předmětných bytových prostor z provozních důvodů či kontroly plnění této smlouvy,
 - j) odpovídat za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětném prostoru,
 - k) předat pronajímateli v zapečetěné obálce klíče od pronajatých prostor. Ty mohou být pronajímatelem použity v případě havárie nebo živelné pohromy.
3. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu, která mu vznikla při nebo v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy.
4. Nesplnění povinností uvedených v tomto článku, byť jediné, bude považováno za hrubé porušení smlouvy.


Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Změna této smlouvy může být provedena jen písemným číslovaným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva se řídí právními předpisy platnými a účinnými na území České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a nebyla sjednána v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy smlouvy:

- *Evidenční list bytového prostoru*

V Praze dne 23.3.2018

.....

.....
pronajímatel

.....

.....
nájemce

EVIDENČNÍ LIST NEBYTOVÉHO PROSTORU

<u>Pronajímatel:</u> Vysoká škola ekonomická v Praze nám. W. Churchilla 1938/4, Praha 3 IČ: 61 38 43 99		<u>Nájemce:</u> DAMANET, s.r.o. Michalovická 2177/20 412 01 Litoměřice IČ: 24804673	
adresa bytového prostoru: kolej Jarov I A, Koněvova 198, Praha 3, č. dv.117			
způsob vytápění: ústřední topení			
Místnost	Podlahová plocha m²	Vytápěná plocha m²	
█	█	█	
█	█	█	
█	█	█	
█	█	█	
█	█	█	
█	█	█	
█	█	█	
Celkem	115,5	115,5	
Nájemné a služby kvartální	Výše v Kč bez DPH	Poznámka	
█	█	█	
█	█	█	
█	█	█	
█	█	█	
█	█	█	
Celkem	57.575,-		

V Praze dne

█

...
pronajímatel

V Praze dne

█

...
nájemce