

č. 365/VŠ/2018

Smlouva o nájmu č. 14060/2016

(kolej Vltava)

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**, Voršilská 144/1, 116 43 Praha 1,
které zastupuje Ing. Jiří Macoun, ředitel

(dále jen „pronajímatel“)

a

POHYS trade s.r.o.

se sídlem Praha 4 – Kunratice, Chemická 953

IČO: 027 92 460

kterou zastupuje pan František Havlíček, bytem Na Výsluní 343, 251 65 Ondřejov,

Zápis v OR vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 223890

(dále jen „nájemce“)

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

1. Pronajímatel prohlašuje, že je, spolu s Vysokou školou ekonomickou v Praze, spoluvlastníkem (v podílu id. ½) budovy č.p. 953 (vysokoškolská kolej Vltava), která je součástí pozemku parc.č. 958/2, na adrese Chemická 953, 148 00 Praha 4 – Kunratice, to vše zapsané na LV 2009 v k.ú. Kunratice, obec Praha, u Katastrálního úřadu hl. m. Prahy, Katastrální pracoviště Praha.
2. Předmětem nájmu je **místnost č. 12, o výměře 45,5 m²**, situovaná v suterénu výše uvedené budovy, kterou bude nájemce užívat jako sklad pro uložení nářadí, úklidových strojů a zařízení, v souladu se svým předmětem podnikání.

Čl. II

Doba trvání nájmu

1. Touto smlouvou se nájem sjednává na dobu určitou, v trvání od **1. 1. 2017 do 31. 12. 2019**.
2. O prodloužení doby nájmu může nájemce požádat nejpozději tři měsíce před jejím uplynutím.

Čl. III

Cena a platební podmínky

Nájemné

1. Výše nájemného byla sjednána v částce **33 590,- Kč ročně**.
2. Nájemné podle odst. 1. bude nájemce hradit čtvrtletně zpětně ve výši **8 397,50 Kč**.
3. Nájemce souhlasí s tím, že pokud se stane plátcem DPH, bude mu k nájemnému připočtena sazba DPH v zákonné výši. Změnu nájemce na plátce DPH se zavazuje oznámit pronajímateli bezprostředně po vzniku této skutečnosti a doložit ji příslušným potvrzením.

Úhrady za služby poskytované s nájmem

4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby poskytované s nájmem v tomto rozsahu:
- úhrada za vytápění, elektrickou energii, odvoz odpadu bude hrazena podle Přílohy č. 1 - Výpočtového listu, nedílné součásti této smlouvy, který vyhotoví pronajímatel.

Způsob úhrady nájemného a ceny služeb

5. Podkladem pro platbu bude faktura – daňový doklad (dále jen „faktura“), vystavená pronajímatelem k poslednímu dni příslušného čtvrtletí. 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 oprávněn vrátit ji pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět nájemci.
7. Fakturu bude pronajímatel zasílat elektronicky na e-mail [REDAKCE]

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 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 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. V případě uplatnění inflace bude tato změna realizována o plnou výši inflace, 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 nesmí bez souhlasu pronajímatele podnajíť, 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 podnájem 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. 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 koleje Vltava a zavazuje se je dodržovat.
11. 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.
12. 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.
13. Pro případ nezbytného zásahu k odvrácení hrozící škody předá nájemce od pronajatého prostoru správu 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.
14. 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.
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.

20. 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.
21. 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 dávek vůči nájemci, včetně případných úhrad za skladování vyklizovaných věcí. Ohledně zadržovaných věcí bude postupováno podle příslušných ustanovení občanského zákoníku. V případě prodlení nájemce s vyklizením pronajatého prostoru se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.

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 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

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 nájemci 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

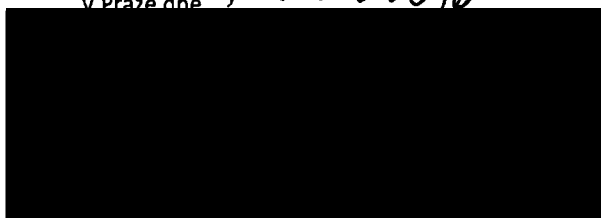
1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv.
2. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
3. Tato smlouva se pořizuje ve dvou stejnopisech, s platností 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. 1. 2017

Za nájemce:

V Praze dne

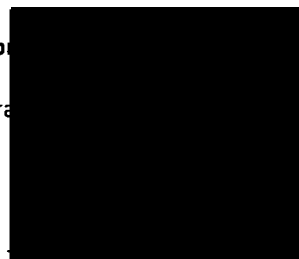
18. 12. 2016



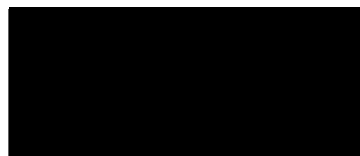
„jedenáct“

Za p

V Pra



Ing. Jiří Macoun
ředitel





Dodatek č. 1

K č. 365/VŠ/2018

Ke smlouvě č. 14060/2015 – kolej Vltava , uzavřené dne 15. 12. 2016

Smluvní strany:

Vysoká škola ekonomická v Praze,

se sídlem nám. Churchilla 1938/4, 130 67 Praha – Žižkov

IČO:61384399,

zastoupená Ing. Tomášem Zouharem, kvestorem VŠE

pracoviště pověřené plněním z této smlouvy:

Správa účelových zařízení VŠE, Jeseniova 2769/208

řízená Ing. Otou Zimou, CSc., MBA

[REDAKCE]
/dále jen VŠE nebo pronajímatel/

v plné moci Univerzity Karlovy v Praze ze dne 27.4.2018

a

Pohys trade s.r.o.,

se sídlem: Chemická 953, Praha 4, Kunratice

IČO: 027924,

zastoupená: panem Františkem Havlíčkem,

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. C, vložka 223890

Vysoká škola ekonomická v Praze a Univerzita Karlova, se sídlem Praha 1, Ovocný trh 560/1, IČ: 00216208 (dále jen **UK**) jsou spoluvlastníky každý ½ nemovitosti – budovy č.p. 953, koleje Vltava, která je součástí pozemku parc. č. 957/1, zapsané na LV č. 2009 pro k.ú. Kunratice, obec Praha, na adrese Chemická 953, 148 00 Praha 4 – Kunratice.

Na základě „Dohody spoluvlastníků o užívání nemovitosti koleje Vltava“ ze dne 11.02.2002 prováděla správu společných prostor koleje **UK**, tedy i jménem VŠE uzavírala nájemní smlouvy k nebytovým prostorům. Dohodou spoluvlastníků o provozu, správě a údržbě vysokoškolské koleje Vltava, č.p. 953 v k.ú. Kunratice č. 194/VŠE/2018 ze dne 27.04.2018 přešla správa společných prostor (tedy i oprávnění uzavírat nájemní smlouvy na VŠE), k čemuž jí byla téhož dne od UK udělena plná moc.

Na základě výše uvedeného se pronajímatel a nájemce dohodli na uzavření následujícího dodatku ke smlouvě č. 14060/2017 ze dne 12.12.2016:

V původní smlouvě se mění ustanovení čl. III. – Cena a platební podmínky takto:

III.

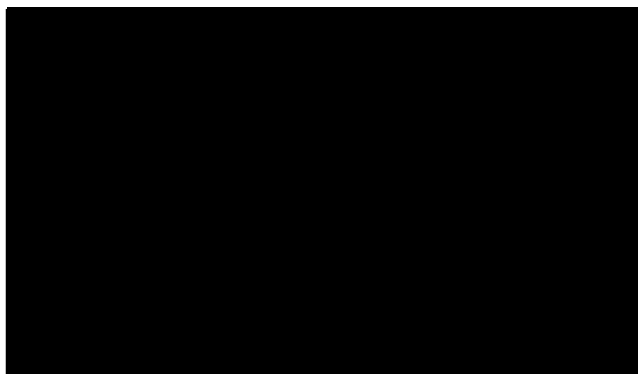
Cena a platební podmínky

1. Výše nájemného se stanovuje na 63 336,- Kč ročně / 116,-Kč/m² /. ²
2. Nájemné podle odst. 1 bude nájemce hradit čtvrtletně dopředu ve výši 15 834,- Kč a sazba DPH v zákonné výši.
3. Podkladem pro platbu bude daňový doklad – faktura, vystavená nejpozději k poslednímu dni měsíce předešlého před začátkem dalšího čtvrtletí se splatností 14 dnů od jejího vystavení.
4. Nájemce se zavazuje hradit úhrady za služby spojené s nájmem dle Přílohy č. 1 -Výpočtový list, kterou vyhotoví pronajímatel.

Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.

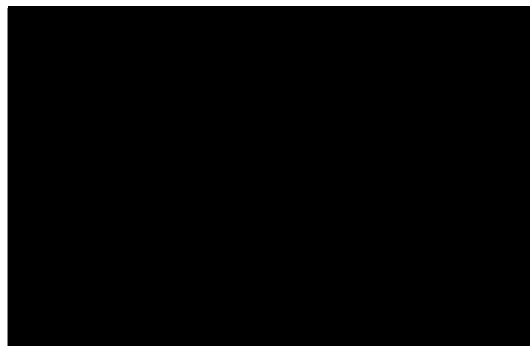
1. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu.
2. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami a účinnosti od data jeho vložení do registru smluv.

V Praze dne: 24. 10. 2018



Příloha č. 1 – Výpočtový list

Za pronajímatele:





Výpočtový list- ke smlouvě o nájmu č. 14060/2016

POHYS trade s.r.o.

Nájemce bude hradit částky za služby poskytované s nájmem takto:

Služba	množství rok	množství čtvrtletně	jednotková cena Kč	celkem Kč	DPH %
el.energie / kWh	42,00	10,50	3,87	40,64	21
vytápění / GJ	14,56	3,64	499,95	1 819,82	15
úklid společných prostor	600,00	150,00		150,00	21
odvoz odpadu / Kč	600,00	150,00		150,00	21
Celkem Kč bez DPH / čtvrtletí				2 160,45	

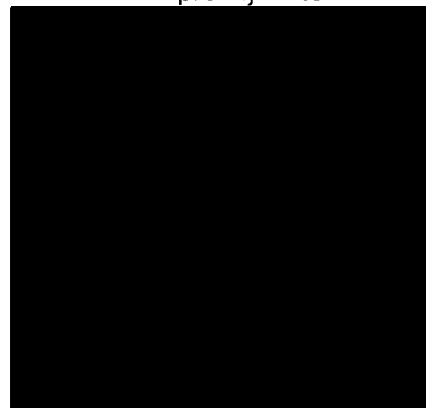
Platba za čtvrtletí celkem:	2 160,45 Kč bez DPH
------------------------------------	----------------------------

Jednotkové ceny za elektrickou energii, vodu a vytápění se mohou měnit dle aktuálního ceníku.

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

V Praze dne 24. 10. 2012

pronajímatel:



PLNÁ MOC

zmocnitel:

Univerzita Karlova, se sídlem Praha 1, Ovocný trh 560/1

IČO: 00216208, DIČ: CZ00216208

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

kterou zastupuje Ing. Jiří Macoun, ředitel Kolejí a menz

uděluje tímto plnou moc zmocněnci, kterým je:

Vysoká škola ekonomická v Praze

se sídlem nám. W. Churchilla 1938/4, 130 67 Praha 3

IČO: 61384399, DIČ: CZ61384399

kterou zastupuje Ing. Tomáš Zouhar, kvestor,

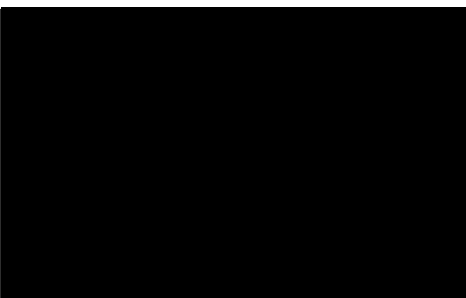
aby jeho jménem,

tedy jménem spoluvlastníka id. ½ budovy č.p. 953 vysokoškolské koleje Vltava, která je součástí pozemku parc. č. 957/1, jak je zapsáno na LV č. 2009 pro k.ú. Kunratice, obec Praha, na adrese Chemická 953, 148 00 Praha 4 - Kunratice (dále „kolej Vltava“)

jednal se zájemci a uzavíral s nimi smlouvy o pronájmu společných nebytových prostor v koleji Vltava, maximálně však do výměry 300m² na jednoho nájemce a maximálně na dobu tří let trvání nájemního vztahu. Omezená délka nájemního vztahu není překážkou jeho případného prodloužení.

Tato plná moc platí ode dne jejího podpisu až do odvolání

V Praze dne 24. 4. 18



Ing. Jiří Macoun
ředitel Kolejí a Menz