

Smlouva o nájmu č. 3018/2018

(kolej Švehlova)

Smluvní strany:

Univerzita Karlova, se sídlem Praha 1, Ovocný trh 560/5

IČO: 00216208

DIČ: CZ00216208

zastoupená:

ve věcech smluvních: Ing. Miroslavou Oliveriusovou, kvestorkou

ve věcech provozně technických a ekonomických: Ing. Bc. Jiřím Macounem, ředitelem Kolejí a menz

bankovní spojení: ČS a.s., č. ú. 3093939319/0800

(dále jen „pronajímatel“)

a

Asistence, o.p.s., se sídlem V Pevnosti 13/4, 128 00 Praha 2

IČO: 63830540

DIČ: není plátce DPH

zastoupená: Mgr. Erikem Čiperou, ředitelem

vedená u Městského soudu v Praze, spis. zn. O 1290

bankovní spojení: ČSOB a.s., č. ú. 476803693/0300

adresa: V Pevnosti 13/4, Praha 2, 128 00

kontakt: 739 006 382, email – erik.cipera@asistence.org

(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 podnikání:

Čl. I

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektu č. p. 1499 (vysokoškolská kolej Švehlova), na adrese Slavíkova 22, Praha 3, který je součástí pozemku parc. č. 1299, to vše zapsané na LV č. 37 pro k. ú. Žižkov, obec Praha (dále také jen „objekt“).
2. Předmětem nájmu podle této smlouvy je pronájem prostor bývalé **menzy** (bez varny) o celkové výměře **430,4 m²**, který bude nájemce užívat jako „**Centrum služeb Asistence, o.p.s.**“.
3. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat výlučně k veřejně prospěšným účelům a nebude bez výslovného souhlasu pronajímatele, daného písemným dodatkem k této smlouvě, užívat k jinému účelu než dohodnutému v odst. 2.

Čl. II

Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, v trvání **od 1. 9. 2018 do 31. 5. 2028**.
2. O prodloužení doby nájmu může nájemce požádat nejpozději šest měsíců před jejím uplynutím.

Čl. III

Cena a platební podmínky

Nájemné

1. Nájemné za pronajaté prostory, uvedené v Čl. I, činí **73 168.- Kč měsíčně**.
2. Nájemné se nájemce zavazuje hradit vždy **zpětně nejpozději do 20. dne každého následujícího kalendářního měsíce**.
3. V souvislosti se záměrem nájemce provést stavební změny předmětu nájmu nákladem 6 893 242.- Kč (včetně vybudování výtahu pro bezbariérový přístup) se sjednává **snížení nájemného o 57 443.- Kč** oproti výši sjednané v odst. 1. a 11. tohoto článku smlouvy jako kompenzace nájemcem vložených nákladů. V případě, že nájemce z jakýchkoliv důvodů stavební změny neprovede ve sjednaném rozsahu, popř. je neprovede vůbec, bude částka snížení nájemného poměrně zkrácena, popř. na výhodu snížení nájemného nájemce ztratí nárok s účinností od počátku nájemního vztahu.
4. Nájemce souhlasí s tím, že pokud se stane plátcem DPH, bude mu k nájmu připočtena 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

5. Nad rámec dohodnuté ceny za nájem se nájemce zavazuje hradit úhradu za služby poskytované s nájmem, uvedené v této smlouvě, ke kterým bude připočítána aktuální sazba DPH, stanovená platným právním předpisem.

Jedná se o tyto služby:

- Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby poskytované s nájmem, a to úhrady za **vytápění a odvoz odpadu (+ DPH)**. Tyto platby budou hrazeny dle **Přílohy č. 1 – Výpočtového listu**, jako nedílné součásti této smlouvy, kterou vypracuje pronajímatel.
- Úhrada za spotřebu **elektrické energie (+ DPH)** bude hrazena dle skutečné spotřeby, na základě podružného měření.
- Úhrada za spotřebu **vodného, stočného (+ DPH)** bude hrazena dle skutečné spotřeby, na základě podružného měření.

Způsob úhrady nájemného a ceny služeb

6. 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. Fakturu bude pronajímatel zasílat nájemci elektronicky na adresu: erik.cipera@asistence.org.

Změna výše úhrad za služby poskytované s nájmem

7. 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.
8. 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

9. V souladu s platným zákonem o DPH se zdanitelné plnění u nájmu a služeb poskytovaných s nájmem považuje za uskutečněné k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce.

Sankční ujednání

10. 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

11. 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, 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, vystavené pronajímatelem, který je oprávněn tuto změnu dorovnat i ve faktuře při následující platbě nájemného.

Či. 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 se zavazuje provést stavební změny předmětu nájmu v souladu se záměrem deklarovaným při uzavírání smlouvy v rozsahu nejméně 6 893 242,- Kč a to nejpozději do 31. 5. 2020, přičemž nesplněním tohoto závazku ztratí nárok na snížení nájemného podle Čl. III odst. 3: této smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje umožnit užívání výtahu, který vybuduje v rámci zamýšlených stavebních změn, také handicapovaným osobám pro jejich bezbariérový přístup do vyšších podlaží objektu.
8. 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.
9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistil.
10. 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.
11. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele podnajíť, ani jinak přenechat k užívání, pronajatý prostor třetí osobě. Souhlas pronajímatele s podnájmem 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.
12. 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 Švehlova a zavazuje se je dodržovat.

13. 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.
14. 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.
15. Pro případ nezbytného zásahu k odvrácení hrozící škody předá nájemce od pronajatého prostoru správé 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.
16. Nájemce se dále zavazuje:
 - svojí činností neomezovat a nenarušovat provoz dalších uživatelů koleje Švehlova,
 - neomezovat svojí činností provoz areálu, zejména vozidly; především se zavazuje dodržovat zákazy vjezdu a stání automobilů v prostoru koleje Švehlova.
17. 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.
18. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatého prostoru, kdykoliv o to oprávněně požádá.
19. 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. Nepřeveze-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.
20. Pronajímatel má právo, v souladu s ust. § 2234 občanského zákoníku, na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětném prostoru.

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 není povinen odstranit úpravy provedené se souhlasem pronajímatele.
3. V důsledku kompenzace nájemcem vynaložených nákladů do úprav předmětu nájmu formou snížení nájemného nevzniká nájemci při skončení nájmu žádný nárok na náhradu za zhodnocení předmětu nájmu.

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., o registru smluv, 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 ve smlouvě není stanoveno jinak, platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
3. Tato smlouva se pořizuje ve čtyřech stejnopisech, s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou.
4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy musí 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:

V Praze dne ..

Za pronajímatele:

V Praze dne

.....
Mgr. Erik Čipera
ředitel

.....
Ing. Miroslava Oliveriusová
kvestorka