

Smlouva o nájmu č. 5034/2017

(kolej Větrník)

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. Bc. Jiří Macoun, ředitel

bankovní spojení: ČS, Praha 4, č. ú. 3093939319/0800

(dále jen „pronajímatel“)

a

Mgr. Dagmar Urbánková, nar. xxxxx

xxxxx

DIČ: CZ7262305875

fyzická osoba podnikající dle zvláštních zákonů - svobodný umělec

bankovní spojení: ČS, č. ú. 1078907053/0800

kontakt: xxxxx

(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 výlučným vlastníkem budovy č. p. 1933 (vysokoškolská kolej Na Větrníku), na adrese **Na Větrníku 1933/22**, Praha 6, která je součástí pozemku parc. č. 3572/2, jak je zapsáno na LV č. 214 pro k. ú. Břevnov, u Katastrálního úřadu pro hl. m. Praha, Katastrální pracoviště Praha.
2. Předmětem nájmu podle této smlouvy je nájem **místnosti č. 14 ve III. bloku** o celkové výměře **25,85 m²** (dále také jen „předmět nájmu“ nebo „pronajatý prostor“). Součástí nájmu bude užívání sociálního zařízení (WC) v objektu budovy.
3. Předmět nájmu se nájemce zavazuje užívat jako **učebnu pro zájmovou činnost – výtvarný kroužek**. Nájemce prohlašuje, že předmět činnosti odpovídá účelu, pro který byl prostor pronajat, a zavazuje se zdržet se v pronajatém prostoru jiných aktivit.
4. Nájemce bude výtvarný kroužek v pronajatém prostoru provozovat **2 dny v týdnu od 17 do 20 hodin**. Pro případ změny doby užívání pronajatého prostoru se smluvní strany dohodly, že toto bude řešeno pouze novou Přílohou č. 1 - Výpočtový list, podepsanou oběma smluvními stranami.

Čl. II Doba trvání nájmu

1. Touto smlouvou se nájem sjednává na **dobu určitou**, v trvání **od 1. 9. 2017 do 31. 8. 2018**.
2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději v den začátku nájmu podle této smlouvy a odevzdá jim s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k jeho řádnému užívání.
3. Nájemci přebírají od pronajímatele předmět nájmu v provozuschopném stavu. Popis stavu pronajatého prostoru bude obsažen v předávacím protokolu, který vypracuje vedoucí koleje Na Větrníku.
4. O prodloužení doby nájmu mohou nájemci požádat nejpozději tři měsíce před jejím uplynutím.

Čl. III Cena a platební podmínky

Nájemné

1. Výše nájemného byla sjednána **v částce 26 367 Kč ročně + DPH** v aktuální zákonné výši. Nájemné se nájemce zavazuje hradit ve **čtvrtletních platbách zpětně** ve výši **6 591,75 Kč + DPH** v aktuální zákonné výši.

Úhrady za služby poskytované s nájmem

2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli **úhrady za služby** poskytované s nájmem v tomto rozsahu:
 - Úhrada za **vytápění, vodné+stočné, elektrickou energii, odvoz odpadu a úklid** společných prostor bude hrazena podle **Přílohy č. 1 - Výpočtového listu**, nedílné součásti této smlouvy, který vyhotoví pronajímatel. Nájemce bude hradit úhrady za nájem společně s úhradou za služby dle Výpočtového listu – Příloha č. 1 **čtvrtletně zpětně**.
 - V případě, že dojde k osazení podružnými měřidly, bude nájemce hradit za tyto služby podle skutečné spotřeby zjištěné podružným měřením.

Způsob úhrady nájemného a ceny služeb

3. Podkladem pro platbu nájemného a ceny služeb bude **faktura-daňový doklad** (dále jen „faktura“) vystavená pronajímatelem do 15 dnů po uplynutí příslušného kalendářního čtvrtletí. Faktura bude mít náležitosti podle aktuálního zákona o účetnictví a zákona o dani z přidané hodnoty a splatnost 20 dní 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 nájemci. Faktura bude nájemci zasílaná elektronicky na adresu: **d.urbankova@volny.cz**.

Změna výše úhrad za služby poskytované s nájmem

4. 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 nájemcům.
5. 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

6. 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

7. 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

8. 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 realizována o její plnou výši 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 od pronajímatele, který je oprávněn tuto změnu dorovnat i ve faktuře při následující platbě nájemného.

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 účelu užívání, pro který 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

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, s péčí řádného hospodáře, a platit nájemné podle této smlouvy.
2. 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.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistil.
4. 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.
5. 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 podnájemu 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.

6. 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 Na Větrníku a zavazuje se je dodržovat.
7. 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.
8. Nájemce odpovídá za škody způsobené provozem jejich činností nebo v souvislosti s nimi, jakož i za škody vzniklé při případných stavebních úpravách prováděných na jeho náklady.
9. 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 ve vrátnici koleje a v případě nezbytného použití klíče předá nájemci o jeho použití zápis.
10. Nájemce se dále zavazuje:
 - 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.
11. 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 si hradí nájemce.
12. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatého prostoru, kdykoliv o to oprávněně požádá.
13. 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 sjednaného nájemného v poměrné výši 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.
14. Pronajímatel má právo, v souladu s ust. § 2234 občanského zákoníku, na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětném prostoru.
15. 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.
16. Nájemce je oprávněn pronajímatele požádat o slevu na nájemném za dobu letních prázdnin (měsíce červenec a srpen), kdy je provoz koleje omezen. 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.
17. 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 30 dnů po ukončení nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, která se nezapočítává na případné s tím související škody.

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 uvedou 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 smlouvy**

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 1. 9. 2017.
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. 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. 2017

Za nájemce:

V Praze dne

.....
Mgr. Dagmar Urbánková

Za pronajímatele:

V Praze dne 14. 8. 2017

.....
Ing. Bc. Jiří Macoun
ředitel