

N Á J E M N Í S M L O U V A

I. Smluvní strany

1. 1. Pronajímatel:

Univerzita Karlova

Sídlo: Ovocný trh 560/5, 116 36 Praha 1

Zastoupená: Ing. Miroslavou Oliveriusovou, kvestorkou

Týká se součásti **Matematicko-fyzikální fakulta**. Ke Karlovu 3, 121 16 Praha 2

IČO: 00216208 DIČ: CZ00216208

Bankovní spojení: KB, a.s. Praha

č.ú: 38330021/0100

(dále jen „pronajímatel“)

1.2. Nájemce:

Sídlo:

IČO: DIČ:

Právní forma:.....

Bankovní spojení:

č.ú:

(dále jen „nájemce“)

(nájemce a pronajímatel společně dále jen jako „smluvní strany“)

II. Předmět nájmu

2.1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory stravovacího zařízení a prostory související umístěné v budově na Malostranském náměstí čp. 25, Praze 1. Vlastníkem domu č. p. 25, který je součástí pozemku p. č. 2 v katastrálním území Malá Strana (dále jen „budova“) na adrese Praha 1, Malostranské nám. 25, je Univerzita Karlova, správa budovy byla rozhodnutím rektora svěřena Matematicko-fyzikální fakultě (dále také jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté prostory“). Budova je zapsána na listu vlastnictví č. 13 pro obec hl. m. Praha a katastrální území Malá Strana u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Celková podlahová plocha pronajatých prostor činí 653,7 m². Označení pronajatých prostor včetně jejich výměr bude přílohou smlouvy. Pronajaté prostory nemají samostatný vchod z ulice, proto se zavazuje pronajímatel umožnit nájemci i přístup do pronajatých prostor přes společné prostory v domě a související pozemky.

2.2. Touto nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli sjednané nájemné a úhradu za služby spojené s nájmem.

2.3. Pronajímatel současně podporuje případný záměr nájemce zřídit před objektem č. p. 25 venkovní zahrádku ve variantě odsunutě od oken objektu a případně i přesahující chodník do prostor bývalého parkoviště na Malostranském náměstí.

III. Účel nájmu

3.1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu specifikovaný v čl. II bodu 2.1 smlouvy užívat výhradně k účelu uvedenému v této smlouvě, tj. k provozování stravovacího zařízení určeného pro stravování studentů a zaměstnanců Matematicko-fyzikální fakulty Univerzity Karlovy, jejich hostů a příchozí veřejnosti.

3.2. Nájemce prohlašuje, že je držitelem živnostenských oprávnění, která ho opravňují provozovat a vést v pronajatých nebytových prostorách zmíněné stravovací zařízení. Kopie živnostenských listů/kopie výpisu z živnostenského rejstříku nájemce tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

IV. Doba nájmu

4.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu určitou, a to ode dne do 31. prosince 2020 (dále také jen „doba nájmu“).

V. Výše nájemného a způsob platby

5.1. Nájemné činí na základě dohody smluvních stran za celý předmět nájmu měsíčně-- Kč (..... korun českých). Nájemné za rok (12 měsíců) činí-- Kč, tj. slovy: korun českých) bez DPH. DPH není pronajímatelem v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy účtována. Nájemné je splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem v měsíčních splátkách ve výši.....- Kč na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě. Nájemné bude pronajímatelem fakturováno spolu s úhradou za služby vždy do 15. kalendářního dne v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém došlo ke zdanitelnému plnění. Lhůta splatnosti faktur je sjednána na 14 dní od vystavení faktury.

5.2. 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.

5.3. V případě, že se nájemce octne v prodlení s platbou nájemného a veškerých úhrad za služby spojené s nájmem, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení až do okamžiku uhrazení dlužné částky.

5.4. Smluvní strany se dohodly, že na základě písemného oznámení pronajímatele může dojít každý rok, vždy k 1.1. a počínaje rokem 2018 ke zvýšení nájemného sjednaného v odst. 5.1. tohoto článku smlouvy podle meziroční míry inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen (CPI) na základě oficiálního údaje vykázaného ČSÚ a to ve výši 100% meziroční míry inflace za předcházející kalendářní rok, maximálně však ve výši 4%, a to i v případě, že meziroční inflace bude vyšší než 4%. Změnu výše nájemného oznámí pronajímatel písemnou formou nájemci na adresu jeho sídla vždy do 31. ledna příslušného roku. Neoznámí-li pronajímatel nájemci zvýšení nájemného ani do 30. dubna příslušného roku, nárok na valorizaci nájemného v tomto kalendářním roce nájemci nevznikne a o inflaci za tento kalendářní rok již nelze v budoucnu nájemné valorizovat.

5.5. Nejpozději v den uzavření této smlouvy se zavazuje nájemce složit na účet pronajímatele, uvedený v této smlouvě pod var. symbolem částku 150.000.-- Kč (slovy: stopadesátisíc korun českých) jako kauci, ze které budou po dobu trvání nájemního vztahu v souladu s touto smlouvou uhrazeny škody, které nájemce pronajímateli způsobil, případně dlužné nájemné a dlužné částky za služby spojené s nájmem. V případě, že nebude kauce takto použita, nebo bude použita jen částečně, pronajímatel do 30 dnů od skončení nájmu a vypořádání vzájemných finančních nároků vyplatí kauci, resp. její nevyčerpanou část nájemci. V případě, že nájemce kauci ve stanoveném termínu nesloží, ruší se tato smlouva na základě výslovné dohody smluvních stran od samého počátku.

VI. Služby

6.1. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré služby spojené s nájmem, tj. s užíváním předmětu nájmu, tedy náklady na elektřinu, plyn, vodné a stočné.

6.2. Nájemce je povinen hradit vodné a stočné pronajímateli měsíčně ve výši odpovídající stavu zjištěnému na podružném vodoměru osazeném pro předmět nájmu. Nájemce je povinen hradit pronajímateli měsíčně platbu za spotřebovanou elektřinu ve výši odpovídající stavu zjištěnému na podružném elektroměru osazeném pro předmět nájmu. Nájemce je povinen hradit pronajímateli paušální platbu za spotřebovaný plyn v následující výši:

- v období topné sezóny, tj. od měsíce ledna do května a od měsíce října do prosince kalendářního roku ve výši 3.836,- Kč měsíčně.
- mimo topnou sezónu, tj. v měsíci červnu až září kalendářního roku ve výši 606,- Kč měsíčně.

6.3. Náklady budou hrazeny včetně platné sazby DPH na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy na základě faktur vystavených pronajímatelem dle odst. 5.1. této smlouvy. Fakturovaná cena za služby bude upravena pronajímatelem vždy při změně sazeb, účtovaných dodavatelem služeb pronajímateli.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

7.1. Pronajímatel se zavazuje:

- protokolárně předat nájemci předmět nájmu nejpozději do ve stavu, ve kterém si ho tento prohlédl. Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu bude tvořit přílohu 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;
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl předmět nájmu sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat;
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu;
- odstranit poškození nebo vadu předmětu nájmu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.

7.2. Pronajímatel je oprávněn:

- požadovat od nájemce přiměřenou náhradu, pokud se tento nepostaral o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu předmětu nájmu a pokud tak za něj pronajímatel učinil po předchozím písemném upozornění na svůj náklad sám. Totéž platí v případě, že pronajímatel odstranil závady a poškození, které způsobil v předmětu nájmu a společných prostorách sám nájemce nebo ti, jimž umožnil, aby s ním předmět nájmu užívali;
- neodstraní-li nájemce poškození nebo vady způsobené okolnostmi, za které nájemce odpovídá, odstranit je na náklady nájemce;
- 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 škoda 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.

7.3. Nájemce se zavazuje:

- užívat předmět nájmu řádně a pečovat o něj tak, aby nevznikla škoda;
- odstranit závady a poškození, které způsobil v předmětu nájmu a/nebo společných prostorách sám nebo ti, kdo s ním předmět nájmu užívají, nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím odstranění závady a poškození, které způsobil v předmětu nájmu a/nebo společných prostorách sám nebo ti, kdo s ním předmět nájmu užívají, nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím písemném upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu těchto nákladů v plné výši;
- provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu. Smluvní strany sjednaly, že drobné opravy a běžná údržba jsou pro účely této smlouvy specifikovány ve shodě s § 2, § 4 a § 5 nař. vl. č. 308/2015 Sb.; Nájemce je rovněž povinen úklid předmětu nájmu provádět na své náklady. Nájemce je povinen odpad ukládat do nádob k tomu určených;
- užívat předmět nájmu k účelu uvedenému v čl. III. této smlouvy. Změnit nebo rozšířit využití pronajatých nebytových prostor může jen po předchozím písemném 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 pronajatých prostor a jejich drobných oprav provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- zajišťovat úklid v pronajatých prostorách na vlastní náklady, udržovat pronajaté nebytové prostory v čistém a užitelném stavu s ohledem na platné hygienické předpisy,
- rezervovat pro zaměstnance a studenty pronajímatele v předmětu nájmu (restauraci) v pracovní dny v době od 11:00 do 12:30 hod. 30 míst (3 stoly po 10 místech) a v době od 12:30 do 13:00 hod. 20 míst (2 stoly po 10 místech),
- zaměstnancům Matematicko-fyzikální fakulty a jejich hostům poskytovat obědy v ceně do 90,- Kč s akceptací stravenek Ticket Restaurant s denní nabídkou 4 – 5 jídel, z nichž jedno jídlo bude laktovegetariánské, jen výjimečně smažené. Zaměstnanci se pro uplatnění této slevy prokážou služebním průkazem.
- studentům Matematicko-fyzikální fakulty poskytnout slevu ve výši 20,- Kč na jedno jídlo (tj. cena jídla do 70,- Kč) z nabídky 4 – 5 jídel dle předcházejícího odstavce po předložení ISIC karty obsluhujícímu personálu,
- umožnit studentům Matematicko-fyzikální fakulty, kteří se obsluhujícímu personálu prokáží ISIC kartou, aby se obsloužili polévkou z nádoby umístěné v restauraci, zaplatili cenu polévky u pokladny a konzumovali následně polévku u stolků umístěných v chodbě u výtahů,
- předložit jako součást nabídky seznam minimálně 20 jídel v cenách do 90,- Kč pro zaměstnance MFF UK, který bude přílohou nájemní smlouvy,
- zajistit, aby v denním menu bylo nabízeno jedno laktovegetariánské jídlo, jen výjimečně smažené, přičemž za takové jídlo není považován smažený sýr s přílohou nabízený ve stálém jídelním lístku,

- zajistit pro zaměstnance pronajímatele v pracovní dny možnost telefonicky si rezervovat vybrané jídlo z nabídky tří jídel v rámci denního menu a to v době od 8:30 do 10:00 hod. daného dne,
- po ukončení nájmu vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení,
- pojistit a zabezpečit samostatnou pojistnou smlouvou vlastní provozní zařízení, inventář a zboží.

7.4. Nájemce dále prohlašuje, že:

- odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nacházejících se v pronajatých prostorách,
- odpovídá za škodu, která vznikne v pronajatých nebytových prostorách působením věcí v těchto prostorách se nacházejících,
- přijímá plnou a samostatnou odpovědnost za ochranu pronajatého majetku i svého majetku, majetku zaměstnanců a návštěvníků vneseného do pronajatých prostor a za nároky vzniklé v souvislosti se škodou utrpěnou těmito osobami resp. jim vzniklou,
- umožní pronajímateli vstup do pronajatých nebytových prostor na kontrolu účelu nájmu a stavu předmětu nájmu, za účelem provádění revizí, oprav technických zařízení a provádění inventarizace majetku pronajímatele. Vstup 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, hygienických předpisů, předpisů o odpadech a předpisů z oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a vnitřních předpisů pronajímatele,
- nájemce se zavazuje zajistit provozování stravovacího zařízení vlastními zaměstnanci, tyto zaměstnance proškolit z hlediska dodržování předpisů z oblasti bezpečnosti práce, hygieny ale i z hlediska dodržování dalších obecně závazných právních předpisů, které se vztahují k účelu nájmu,
- nájemce se dále zavazuje zajistit, aby obsluha ve stravovacím zařízení byla řádně evidována tak, aby si pronajímatel mohl ověřit, že v době nepřítomnosti nájemce zajišťují provoz stravovacího zařízení oprávněné osoby,
- byl se stavem předmětu nájmu seznámen, zjištěný stav bere na vědomí a prohlašuje, že v tomto stavu je předmět nájmu způsobilý k užívání ke sjednanému účelu v plném rozsahu a bez závad.

7.5. Nájemce není oprávněn přenechat nebo pronajmout předmět nájmu nebo jeho část úplatně či bezplatně třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7.6. Pojištění předmětu nájmu je věcí pronajímatele a hradí je pronajímatel. Pojištění svých vlastních věcí vnesených a umístěných v předmětu nájmu si zajistí a hradí nájemce.

7.7. Smluvní strany dále sjednaly, že režim rezervace míst v restauraci specifikovaný výše v osmém bodu odst. 7.3 po ukončení zimního semestru a zimního zkouškového období v akademickém roce 2017/2018 vyhodnotí s přihlédnutím ke skutečnému využití rezervovaných míst a počet rezervovaných míst vzájemnou písemnou dohodou upraví. Dohodu je oprávněn za pronajímatele podepsat děkan Matematicko-fyzikální fakulty Univerzity Karlovy.

VIII. Skončení nájmu

8.1. Nájemní vztah skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

8.2. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze nájem ukončit písemnou dohodou smluvních stran.

8.3. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět písemně bez výpovědní doby užívá-li nájemce předmět

nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu, některé jeho části nebo jeho či jejich poškození. V takovém případě vyzve pronajímatel nájemce, aby předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však v daném případě naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě. Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v předchozích větách tohoto odstavce, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného. Výpověď je účinná okamžikem jejího doručení nájemci na adresu sídla nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy.

8.4. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem písemně rovněž v případech stanovených v § 2309 občanského zákoníku a dále v případě, že nájemce:

- a/ porušuje povinnosti uvedené v čl. VII, bodu 7.3 až 7.5 této smlouvy,
- b/ užívá předmět nájmu způsobem, který je v rozporu s posláním Univerzity Karlovy, nebo způsobem, který je na újmu její cti a dobrého jména.

8.5. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět písemně v případech stanovených v § 2308 občanského zákoníku.

8.6. Smluvní strany sjednaly, že obecná výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě výpovědi podané pronajímatelem z důvodů uvedených v bodě 8.4 pod písm. a) a b) činí výpovědní doba 1 měsíc a počíná běžet ode dne doručení výpovědi nájemci.

8.7. Nájemce je povinen předat kompletní předmět nájmu pronajímateli protokolárně ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení nejpozději v poslední den trvání nájmu. V případě, že nájemce tuto svoji povinnost nesplní, je pronajímatel po uplynutí doby nájmu, resp. skončení nájmu jiným smlouvou předpokládaným způsobem, oprávněn pronajaté prostory tvořící předmět nájmu otevřít, majetek nájemce, který se bude případně v těchto prostorách nacházet, na náklady a nebezpečí nájemce vyklidit a uskladnit a následně prostory bez omezení využívat.

8.9. Smluvní strany se dohodly, že se v případě skončení nájmu výpovědí nepoužije ustanovení § 2223 občanského zákoníku o poskytnutí přiměřeného odstupného.

IX. Závěrečná ustanovení

9.1. Vztahy smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí platným zněním zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“). Smluvní strany však vylučují možnost práva odstoupit od smlouvy dle příslušných obecných ustanovení občanského zákoníku (tj. zejména se nepoužijí ustanovení § 1977 - 1979, 2002 - 2004).

9.2. Tato smlouva je výsledkem jednání stran a každá strana měla příležitost ovlivnit obsah smlouvy. Ustanovení §1799 a § 1800 občanského zákoníku se na práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy neuplatní. Ustanovení § 647, § 1805 odst. 2, § 1951, § 2000, § 2307, § 2208, § 2210 odst. 2. a 3, § 2218, 2219 odst. 2, § 2223, § 2232, § 2233 odst. 2, § 2253, § 2285, § 2287, § 2303, § 2310, § 2311, § 2314 a § 2315 občanského zákoníku se vylučují. Odpověď strany podle § 1740 odst. 3 občanského zákoníku s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.

9.3. Žádné přetrvání ze strany nájemce po ukončení doby nájmu se nevykládá jako prodloužení práva nájemce užívat předmět nájmu ve smyslu ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku.

9.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle z. č. 340/2015 Sb., ne však dříve než dne 1. 11. 2017. Smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel a o uveřejnění smlouvy bude informovat e-mailovou zprávou nájemce.

9.5. Změny této smlouvy mohou být učiněny pouze v písemné formě formou písemných dodatků po vzájemné dohodě obou smluvních stran, pokud smlouva sama výslovně nestanoví jinak. Dodatky musí být jako takové označeny, číslovány nepřerušovanou číselnou řadou a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Změny smlouvy provedené v jiné než takto sjednané formě smluvní strany vylučují. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, nebo jiných elektronických zpráv.

9.6. Tato smlouva vyvolává právní následky, které jsou v ní vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona a dobrých mravů. Jiné následky smluvní strany vylučují. Smluvní strany vylučují pro smluvní vztah založený touto smlouvou použití obchodních zvyklostí zachovávaných obecně i obchodních zvyklostí zachovávaných v daném odvětví i použití zavedené praxe smluvních stran. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

9.7. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit její obsah. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy lze postoupit třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, nebo jiných elektronických zpráv.

9.8. Tato smlouva se sepisuje ve třech vyhotoveních, z nichž každé, jestliže obsahuje podpis oprávněného zástupce pronajímatele a nájemce, bude považováno za originál. Jedno vyhotovení obdrží nájemce a dvě pronajímatel. Smlouva se řídí právním řádem České republiky.

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

Přílohu č. 1 - Označení pronajatých prostor

Přílohu č. 2 - Kopie živnostenských listů/kopie výpisu ze živnostenského rejstříku nájemce

Přílohu č. 3 – Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu

Příloha č. 4 – Seznam 20 jídel v ceně do 90,- Kč pro denní nabídky pro zaměstnance MFF UK

9.10. 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/nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost smlouvy potvrzují smluvní strany podpisem svých oprávněných zástupců.

V Praze dne2017

V Praze dne2017

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Miroslava Oliveriusová
kvestorka Univerzity Karlovy

.....
jméno, příjmení, funkce, obchodní firma