

Univerzita Karlova v Praze,

se sídlem Ovocný trh 3/5, Praha 1, PSČ 116 36
 IČO: 00216208,
 DIČ: CZ00216208,
 zastoupená kvestorem Ing. Josefem Kubíčkem
 účet č. 83636011/0100 vedený u Komerční banky, a.s.
 (dále jen „pronajímatel“)

a

.....
 se sídlem
 zapsaná v obch. rejstř. vedeném Městským soudem v Praze, oddíl, vložka,
 IČO:
 zastoupená
 účet č., vedený u,
 (dále jen „nájemce“)

uzavírají tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

v souladu s ust. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
 v platném znění (dále jen „smlouva“):

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je prostor sloužící podnikání nacházející se v suterénu domu č.p. 561, postaveného na pozemku parc. č. 557, domu č.p. 562, postaveného na pozemku parc. č. 558 a domu č.p. 563, postaveného na pozemku parc. č. 559 obec Praha, k.ú. Staré Město, jak je zapsáno na LV č.8 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, jejichž výlučným vlastníkem je pronajímatel. Pronajímatel tímto přenechává nájemci do nájmu za dále stanovené nájemné níže specifikovaný prostor sloužící podnikání (dále jen „předmět nájmu“ nebo „pronajímaný prostor“) v suterénu výše uvedených nemovitostí, kolaudované jako studentský klub:

a/ 3 klubové místnosti s prostorem pro podávání občerstvení,

b/ konferenční místnost a šatnu.

Celková plocha pronajímaného prostoru činí 205,18 m², a to ve skladbě:

S 43	33,15 m ²
S 44	38,24 m ²
S 45	31,87 m ²
S 64	101,92 m ² .

Přesná specifikace je uvedena v plánu s vyznačením pronajímaného prostoru, který jako příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy. Pronajímané prostory jsou vybaveny zařízením dle přílohy č. 5 této smlouvy.

2. Nájemce je oprávněn vedle výlučného užívání předmětu nájmu podle odst. 1 této smlouvy nevýlučně obvyklým způsobem užívat i jeho příslušenství sestávající z WC pro návštěvníky, úklidové komory a spojovací chodby. Pro zaměstnance občerstvení je vyčleněno WC v prvním patře objektu vedle výtahu. Nájemce je rovněž oprávněn k obvyklému nevýlučnému užívání společných prostor v přízemí domu č. p. 562, to je chodby z Celetné ul. č. 20 jako přístup do pronajímaného prostoru.

II. Účel nájmu

Předmět nájmu přenechává pronajímatel nájemci do nájmu výlučně k provozování studentského klubu pro studenty Univerzity Karlovy v Praze a poskytování občerstvení v souvislosti s činností klubu, a to v souladu s kolaudačním rozhodnutím Městské části Praha 1, Úřadu městské části odboru výstavby č.j. Výst. 096069/2007-P-1/561,562,563 ze dne 12.11.2007, které nabylo právní moci dne 12.11.2007, jehož kopie tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že v předmětu nájmu bude výlučně provozovat kulturní produkce, zábavy, výstavy, přehlídky, prodejní a obdobné akce a činnost hostinskou v rozsahu podle věty první, a že ke všem těmto činnostem je oprávněn, resp. že disponuje živnostenskými oprávněními pro předmětné činnosti.

III. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.4.2014 do 30.6.2015.
2. Nájem může být před uplynutím sjednané doby ukončen písemnou dohodou pronajímatele a nájemce nebo písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce z důvodů uvedených v ust. § 2308 a násl. občanského zákoníku, v platném znění. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně. Podmínkou pro výpověď nájmu pronajímatelem dle ustanovení § 2309 písm. b) je doručení písemné výzvy druhé smluvní straně s upozorněním na porušení povinnosti, resp. závadný stav zakládající příslušný výpovědní důvod a nesplnění povinnosti, resp. neodstranění závadného stavu ani v dodatečné 10 denní lhůtě ode dne doručení této výzvy.
3. Při ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou se nájemce zavazuje pronajímané prostory řádně vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to ke dni zániku účinnosti této smlouvy. Nájemce se rovněž zavazuje při skončení nájmu odstranit znamení, kterými pronajímaný prostor se souhlasem pronajímatele opatřil.
4. Tato smlouva se prodlužuje o další kalendářní rok, a to maximálně 2x, tj. do 30.6.2017 za předpokladu, že nájemce písemně oznámí pronajímateli do 31.12. příslušného roku, že na prodloužení smlouvy na další rok má zájem a pronajímatel s tím vysloví nejpozději do 28. února písemný souhlas s přihlédnutím k doporučení Studentské unie UK oznámenému

pronajímateli nejpozději do 31. ledna. Pronajímatel je oprávněn smlouvu neprodloužit i přes kladné doporučení Studentské unie UK.

IV. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za pronajímaný prostor podle této smlouvy se sjednává dohodou smluvních stran s ohledem na účel užívání na částku ve výši,- Kč (slovy: korun českých) za kalendářní rok. K nájemnému bude účtována DPH v zákonné výši.
2. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vždy do 15. příslušného kalendářního měsíce ve výši 1/12 ročního nájemného. Podkladem pro úhradu bude faktura vystavená pronajímatelem se splatností 15 dní ode dne doručení, v pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena 3 dny po odeslání.
3. S nájmem je spojeno poskytování těchto služeb: dodávka vody, odvod odpadní vody, vytápění, dodávka elektrické energie a odvoz odpadu. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za tyto služby částku 8 260,- Kč (slovy: osm tisíc dvě stě šedesát korun českých) plus DPH podle platných předpisů měsíčně. Sjednaná částka je splatná měsíčně, vždy do 15. dne následujícího kalendářního měsíce převodem na účet pronajímatele. Podkladem pro úhradu bude faktura vystavená pronajímatelem se splatností 15 dní ode dne doručení, v pochybnostech se má zato, že faktura byla doručena 3 dny po odeslání.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. II. této smlouvy, v souladu s právními předpisy, pravidly slušnosti, dobrých mravů a zvyklostmi a hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy související s užíváním pronajímaného prostoru. Smluvní strany se pro účely této smlouvy výslovně dohodly, že součástí ujednání této smlouvy je vymezení drobných oprav definovaných v ust. § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění účinném ke dni 31. 12. 2013. Částka uvedená v § 5 odst. 5 tohoto nařízení vlády se pro účely této smlouvy zvyšuje na 10 000,- Kč. Za škodu způsobenou na pronajímaném prostoru odpovídá nájemce podle platné právní úpravy.
2. Nájemce nemůže dát předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen za podmínek uvedených v ust. čl. VI., této smlouvy umožnit po předchozím oznámení vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a kontroly užívání předmětu nájmu ke smluvenému účelu.
4. Nájemce se zavazuje neprovádět v předmětu nájmu žádné stavební úpravy.
5. V případě havárie, požáru apod. je nájemce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod a je povinen neprodleně informovat službu na vrátnici v Celetné ul. č.20. Poté je povinen písemně informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí.
6. Nájemce je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu příslušné bezpečnostní, požární, hygienické a další právní předpisy a Požární evakuační plán Karolina – Studentského klubu, který tvoří jako příloha č. 3 nedílnou součást této smlouvy.
7. Nájemce je povinen dodržovat provozní dobu v rozmezí od 8.00 hod do 24.00 hod.

příslušného provozního dne. Nájemce je povinen dodržovat všechny platné právní předpisy, které se této provozní doby týkají.

8. Nájemce je povinen při provozování studentského klubu pro studenty Univerzity Karlovy v Praze stanovit a dodržovat konečné ceny jednotlivých výrobků v souladu s přílohou č. 4 této smlouvy, a to maximálně ve výši v této příloze stanovené. Nájemce je povinen poskytovat po celou dobu trvání nájmu sortiment nabídky minimálně v rozsahu dle přílohy č. 5.

9. Nájemce je povinen vydat, na viditelném místě umístit a dodržovat provozní řád studentského klubu, ve kterém budou upraveny minimálně tyto povinnosti:

- Určení osoby, popřípadě více osob, odpovědných za provoz klubu. Tyto osoby musí být prokazatelně seznámeny s umístěním únikových východů a umístěním klíčů od nich, s umístěním hlavního vypínače elektrického proudu. Osoba odpovědná za provoz klubu musí být v době provozu neustále přítomna v klubu a musí mít neustále u sebe mobilní telefon k přivolání pomoci.

- Přísný zákaz kouření a požívání omamných látek.

- Konkrétní úkony při ukončení provozní doby zamezující vzniku škody v pronajatých prostorách, zejména vypnutí elektrických přístrojů, uzamknutí vstupních dveří, kontrola uzamknutí únikových východů.

10. Nájemce je povinen sjednat a udržovat po celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti Nájemce za škody související s užíváním Předmětu nájmu a toto pojištění se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a škod na nemovitém a movitém majetku pronajímatele. Součástí pojištění musí být zároveň pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku způsobenou provozní činností Nájemce včetně regresů zdravotních pojišťoven. Minimální pojistné plnění pro každou škodní událost musí činit nejméně 5. 000 000,- Kč. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit pronajímateli do 10 dnů potvrzení o existenci takového pojištění.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni po předchozím telefonickém oznámení vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou za stranu nájemce v pracovních dnech v běžných pracovních hodinách pronajímatele za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, přičemž pronajímatel se zavazuje dle svých možností zajistit, aby při provádění této údržby, oprav a kontroly byl co nejméně narušen provoz nájemce v předmětu nájmu.

VII.

Smluvní pokuty

1. V případě prodloužení nájmu se splněním povinností dle ust. čl. III., odst. 3 této smlouvy platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodloužení s řádným vyklizením a předáním předmětného pronajímaného prostoru. Smluvní pokutu ve stejné výši je pronajímatel povinen platit za každý den prodloužení se splněním povinností dle ust. čl. V. odst. 10 této smlouvy.

2. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli v případě porušení povinností (hradit řádně a včas nájemné) uvedené v čl. IV., odst. 1 a 2 této smlouvy vedle úroků z prodloužení z dlužné částky i smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení se splněním předmětné povinnosti do zaplacení za předpokladu, že nájemce neuhradil dlužnou částku ani

do 15ti dnů od doručení písemné upomínky pronajímatele s výzvou k jejímu zaplacení. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje nájemce povinnosti uhradit nájemné smluvní pokutou utvrzené.

3. Za každé jednotlivé porušení povinností nájemce dle ust. čl. V., odst. 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8) a 9), této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč.

4. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 3 dnů od doručení písemného oznámení o uplatnění práva na zaplacení smluvní pokuty druhé smluvní straně a jejich uhrazením není dotčeno právo na náhradu škody ani další existence povinnosti smluvní pokutou utvrzené.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a předpisy souvisejícími

2. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé strany.

3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.

4. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, a že byla sjednána svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.

5. Veškeré písemné úkony, jejichž doručení druhé smluvní straně je vyžadováno touto smlouvou, se považují za doručené třetího dne po dni jejich odeslání ve formě doporučeného dopisu na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, a to i v případě, že adresát zásilku odmítne převzít nebo si ji nevyžádá.

6. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1.4.2014.

7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

Příloha č. 1 – kopie plánu s vyznačením pronajímaných prostor

Příloha č. 2 – kopie kolaudačního rozhodnutí ze dne 12.11.2007

Příloha č. 3 – Požární evakuační plán Karolina – Studentského klubu

Příloha č. 4 – Tabulka jednotlivých výrobků

Příloha č. 5 – Vnitřní vybavení prostor

V Praze dne

.....

.....

Ing. Josef Kubíček
kvestor Univerzity Karlovy v Praze