|  |
| --- |
|  |
| SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR  číslo smlouvy 2019/US/0221, 2019/US/0223 |
| CPI BYTY, a.s.  a  Univerzita Jana Evangelisty Purkyně v Ústí nad Labem |

**TATO SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR** (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena níže uvedeného dne mezi:

1. **CPI BYTY, a.s.,** identifikační číslo053 27 776**,** sesídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,oddíl B, vložka 7990**,** kterou zastupuje: Jindra Víznerová, na základě plné moci, která tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Pronajímatel**“)

Bankovní spojení: číslo účtu: **1021103759/5500, vedený u** Raiffeisenbank a.s.

a

1. **Univerzita Jana Evangelisty Purkyně v Ústí nad Labem, Fakulta umění a designu**, identifikační číslo 445 55 601, se sídlem Ústí nad Labem 400 96, Pasteurova 3544/1, kterou zastupuje doc. Mgr. A. Pavel Mrkus, děkan FUD UJEP (dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jen „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

**VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

1. **Pronajímatel** je českou právnickou osobou, vlastníkem jednotky číslo 901 a 902, vymezené v budově číslo popisné 3087 a 3085, zřízené na pozemku parcelní číslo 1734/3 a 1734/2, to vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, na listu vlastnictví číslo 3787 pro obec Ústí nad Labem a katastrální území Ústí nad Labem, na adrese Masarykova 3087/14 a Masarykova 3085/12 („**Budova**“).
2. **Nájemce** má zájem si najmout od Pronajímatele prostory, umístěné v. 0 NP Budovy o celkové výměře cca 73,4 a 196 m2 (dále jen „**Prostory**“). Prostory jsou blíže vymezeny v Příloze č. 2 této Smlouvy.

**SE SMLUVNÍ STRANY dohodly na následujícím:**

1. VÝKLAD POJMŮ, PŘÍLOHY
   1. Výklad pojmů

Ledaže by v textu této Smlouvy bylo stanoveno jinak, následující pojmy užité v textu této Smlouvy budou mít významy, jak je uvedeno níže:

* + 1. **„Pronajímatel**“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;
    2. „**Nájemce**“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;
    3. „**Smlouva“** znamená tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání;
    4. „**Smluvní strany**“ nebo „**Smluvní strana**“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;
    5. „**Budova**“ má význam uvedený v Preambuli A této Smlouvy;
    6. „**Prostory**“ mají význam uvedený v Preambuli B této Smlouvy;
    7. „**Společné prostory**“ znamenají veškeré takové části Budovy, jež nejsou výslovně pronajímány ani nemají být pronajímány nějakému nájemci a jsou určeny ke společnému užívání nájemci, uživateli a dalšími návštěvníky Budovy včetně přístupových cest, vstupních hal, komunikačních prostor, schodišť, eskalátorů, arkád, pasáží, průchodů, cest pro pěší, odpočívadel a výstavních ploch, požárních únikových cest a schodišť, výtahů, toalet, obslužných prostor a obslužných chodeb, veškerých trávníků a terénních úprav;
    8. „**Stavební úpravy**“ mají význam uvedený v čl. 10 této Smlouvy;
    9. „**Počátek nájmu**“ má význam uvedený v čl. 4, odst. 4.1 této Smlouvy;
    10. **„Provozní náklady**“ mají význam uvedený v čl. 6, odst. 6.1 této Smlouvy;
    11. „**Občanský zákoník**“ je zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;
  1. **Přílohy**

Veškeré následující Přílohy připojené k této Smlouvě jsou včleněny do této Smlouvy a tvoří její nedílnou součást

Příloha č. 1 Plná moc;

Příloha č. 2 Půdorysný plánek.

1. PŘEDMĚT SMLOUVY
   1. Předmětem této Smlouvy je nájem Prostoru a podrobná úprava vztahů mezi Pronajímatelem a Nájemcem založených touto Smlouvou, přičemž účelem této Smlouvy je úprava tohoto nájemního vztahu v souladu s vůlí Pronajímatele a Nájemce a obecně závaznými právními předpisy.
2. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU
   1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že předmětem nájmu jsou Prostory.
   2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel přenechává a pronajímá v souladu s touto Smlouvou, za podmínek v ní uvedených a v souladu s obecně závaznými právními předpisy Prostory Nájemci. Nájemce přebírá a najímá si od Pronajímatele Prostory a zavazuje se hradit Pronajímateli stanovené nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Prostor a plnit své povinnosti stanovené mu touto Smlouvou.
   3. Účelem užívání Prostor je výhradně: provozování galerie výtvarného umění (prezentace výstav uměleckých děl s doprovodným programem pod označením Dům umění Ústí nad Labem Fakulty umění a designu UJEP). Nájemce je povinen užívat Prostory výhradně v souladu s účelem užívání dle této Smlouvy. Nájemce se zavazuje, že Prostory bude užívat přiměřeně jejich povaze a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Prostory nebude užívat k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí, zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi, nebo představují vysoké či zvýšené požární nebezpečí ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně.
   4. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají a Nájemce bere na vědomí, že užívání Prostor v rozporu se sjednaným účelem dle odstavce 3.3 tohoto článku této Smlouvy zakládá právo Pronajímatele Smlouvu vypovědět.
3. DOBA NÁJMU
   1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že nájemní vztah dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou počínaje dnem 01.10.2019 (dále jen „Počátek nájmu“) a končí dnem 31.7.2021.
4. NÁJEMNÉ
   1. Nájemné za Prostory činí částku **20 000 Kč** (slovy: [dvacettisíc] korun českých) bezdaně z přidané hodnoty za každý kalendářní měsíc nájmu Prostor.
   2. Nájemné je splatné na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy bezhotovostně na základě výpočtových listů vystavených Pronajímatelem, a to měsíčně vždy nejpozději **k patnáctému (15) dni příslušného kalendářního měsíce**, na který se nájemné platí, a následně bude Pronajímatelem vystaven daňový doklad o zaplacení.
   3. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že v případě prodlení Nájemce s úhradou první platby nájemného je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
   4. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné písemným oznámením doručeným Nájemci v závislosti na míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaným Českým statistickým úřadem, a to o 100% míry inflace, minimálně však o 1,5%. Ke zvýšení nájemného dochází zpětně k 1.1. příslušného kalendářního roku s tím, že oznámení o zvýšení nájemného je Pronajímatel povinen doručit Nájemci vždy nejpozději 31.7. Případný nedoplatek na nájemném vzniklý za dobu od 1.1. do doručení oznámení o zvýšení nájemného je splatný na základě faktury Pronajímatele, kterou je povinen doručit Nájemci spolu s oznámením o zvýšení nájemného. Ustanovení tohoto odstavce o právu zvýšit nájemné nabývá účinnosti od 1.1.2021.
   5. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašují, že v případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním podle této Smlouvy, je povinen Nájemce uhradit Pronajímateli též úroky z prodlení v zákonem stanovené výši. Úrok z prodlení je Pronajímatel oprávněn vyfakturovat spolu s dlužnou částkou či samostatně, a to dle volby Pronajímatele.
   6. Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašuje, že je plátcem DPH. Nájemce se zavazuje udržovat status plátce DPH po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy.
5. SLUŽBY POSKYTOVANÉ S UŽÍVÁNÍM PROSTOR
   1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že na základě této Smlouvy se Pronajímatel zavazuje poskytovat Nájemci služby spojené s užíváním Prostor, a to vytápění prostor, vodné, stočné a teplo pro TUV (dále jen „**Provozní náklady**“). Přeúčtování úhrady za služby spojené s užíváním prostor bude dle platné legislativy.
   2. Úhrady za Provozní náklady zahrnují poměrnou část nákladů, která je vztažena k celkové ploše prostor Budovy.
   3. Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje hradit Pronajímateli Provozní náklady formou záloh ve výši takto:

* vytápění částka 4500 Kč (slovy: čtyřitisícepětset korun českých);
* vodné, stočné a teplo pro TUV částka 2000 Kč (slovy: dvatisíce korun českých).
  1. Nájemce je povinen hradit náklady za spotřebu **elektrické energie** v Prostorech na základě samostatné smlouvy, uzavřené s dodavatelem elektrické energie. Smlouvu s dodavatelem elektrické energie se zavazuje uzavřít Nájemce nejpozději do třiceti (30) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy.
  2. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli zálohy za Provozní náklady v celkové výši **6500 Kč** (slovy: šesttisícpětset korun českých) bezdaně z přidané hodnoty za každý kalendářní měsícužívání Prostor. K Provozním nákladům bude připočítávána zákonem stanovená daň z přidané hodnoty. Provozní náklady je Nájemce povinen hradit stejným způsobem jako nájemné dle článku 5, odstavec 5.2 této Smlouvy. Pro daňové doklady na úhradu Provozních nákladů platí ujednání v článku 5 této Smlouvy.
  3. Provozní náklady dle této Smlouvy je Nájemce povinen platit od Počátku nájmu dle této Smlouvy.
  4. Zálohy na Provozní náklady budou Nájemci vyúčtovány jedenkrát ročně na základě skutečně vynaložených nákladů vždy do 30.6. roku následujícího po kalendářním roce, za který jsou zálohy vyúčtovávány. Případný přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování je splatný do 31 dnů ode dne vystavení faktury. Přeúčtování úhrady za služby spojené s užíváním prostor bude dle platné legislativy a dle platných prováděcích předpisů.
  5. Po dobu trvání této Smlouvy může Pronajímatel kdykoli Nájemci oznámit písemně změnu výše záloh na Provozní náklady, pokud existuje pro změnu důvod vyplývající ze změny cen médií a ostatních služeb spojených s nájmem, změny jejich rozsahu nebo kvality. Výše záloh na služby spojené s nájmem na další období může být rovněž Pronajímatelem jednostranně měněna na základě cen dodavatelů služeb, v souvislosti se změnou počtu nájemců v Budově a na základě vyúčtování služeb spojených s nájmem. Nájemce je povinen takové změněné zálohy hradit.
  6. Smluvní strany sjednávají, že pro případ vadného či opožděného dodání médií dle čl. 6, odst. 6.1 této Smlouvy, pokud je Pronajímatel sám nezavinil, tj. pokud je to způsobeno faktory, které Pronajímatel nemůže ovlivnit, nenese odpovědnost za nedodání či méně kvalitní dodání médií dle čl. 6, odst. 6.1 této Smlouvy. Nedodání či méně kvalitní dodání médií dle čl. 6, odst. 6.1 této Smlouvy, které netrvá déle než 48 hodin a není z důvodu na straně Pronajímatele, neopravňuje Nájemce k jakékoli slevě na nájemném, náhradě škody, které se Nájemce výslovně vzdává, ani pro Nájemce nezakládá právo na odstoupení od této Smlouvy.

1. POVINNOSTI PRONAJÍMATELE
   1. Pronajímatel se zavazuje:
2. umožnit Nájemci užívat Prostory od Počátku nájmu, a to ve stavu, v jakém se k tomuto dni nacházejí a jaký je způsobilý k účelu nájmu dle čl. 3 odst. 3.3 této Smlouvy;
3. zajistit Nájemci plný a nikým nerušený výkon jeho práva nájmu;
4. poskytnout Nájemci přiměřenou součinnost při zajištění služeb potřebných k užívání Prostor, které si zajišťuje sám Nájemce; a
5. umožnit Nájemci opravy a úpravy Prostor v rozsahu předem písemně schváleném Pronajímatelem.
   1. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o jakýchkoliv stavebních či jiných zásazích v Budově, které by se mohly dotknout nebo omezit činnost Nájemce.
   2. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn v Budově provádět práce spojené s výstavbou, údržbou a opravami.
6. PRÁVA PRONAJÍMATELE
   1. Pronajímatel nebo jím zmocněné osoby mohou kdykoliv v případě nutnosti, po předchozím informování Nájemce, vstoupit do Prostor nebo na jakoukoliv jejich část, během běžných pracovních hodin, za účelem kontroly stavu Prostor, dodržování účelu nájmu Nájemcem nebo nápravy neplnění ustanovení této Smlouvy Nájemcem, jakož i za účelem provedení oprav či úprav ostatních částí Budovy, kteréžto opravy a úpravy vyžadují vstup do Prostor. Kontrolou nesmí být Nájemce nadměrně obtěžován. Nájemce bude mít právo z takovéhoto důvodu na přiměřenou slevu z nájemného tehdy, pokud budou z tohoto důvodu Prostory zcela či zčásti nezpůsobilé k řádnému užívání dle této Smlouvy, a za dobu, kdy nemožnost či omezení užívání trvaly.
   2. Pronajímatel má za účelem zajištění řádného provozu Budovy právo provádět níže uvedená opatření bez oznámení, aniž by mu vznikla odpovědnost vůči Nájemci za škody na majetku nebo poškození obchodní činnosti nebo za zranění osob, a aniž by se níže uvedené pokládalo za narušení způsobu užívání prostor Nájemcem, a dále aniž by byl Nájemce zproštěn své povinnosti platit nájemné v celé výši v den splatnosti anebo jiných povinností podle této Smlouvy, za předpokladu, že Nájemce nebude omezován nad přiměřenou míru:
7. na základě vyrozumění předaného Nájemci v přiměřené lhůtě předem předvádět v rozumné době Prostory potencionálním věřitelům, kupujícím a nájemcům;
8. použít veškerá přiměřená opatření včetně kontroly, oprav, změn, výzdoby, doplňků a vylepšení Budovy (s výjimkou interiéru prostor) podle potřeby nebo vhodnosti pro provoz nebo pro bezpečnost, ochranu a zachování zájmů Pronajímatele; a
9. přistavět, zmenšit, přemístit, vestavět stavby nebo jinak upravit či změnit charakter jakýchkoli částí Budovy (jiných než Prostor).
10. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE
    1. Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje:
11. dodržovat při užívání Prostor povinnosti stanovené právními předpisy, zejména pak hygienickými, protipožárními, bezpečnostními, provádět příslušné revize, zejména provádět pravidelné revize a předepsané prohlídky elektroinstalace v rozsahu od patrového rozvaděče/ hlavního jističe po koncové body, tzn. zásuvky a světla, a zjištěné závady na své náklady odstranit a o tomto písemně informovat Pronajímatele (zasláním revizní zprávy);
12. zajišťovat na své náklady veškerou údržbu Prostor a veškeré opravy Prostor (vyjma stavebních konstrukcí), tj. zejména údržbu a opravy povrchové úpravy vnitřních stěn a podlahových krytin, výloh, oken a dveří, údržbu a opravy koncových prvků a zařízení, vedení elektrických rozvodů, údržbu a opravy zařízení a vybavení, které se nacházejí v Prostorách, jsou v účetní evidenci Pronajímatele a jsou užívány výlučně Nájemcem (jako např. hasicí přístroje, technologie chlazení, apod.). Nájemce je povinen se o tato vybavení v průběhu celého nájemního vztahu podle této Smlouvy řádně starat, a to zejména vybavení nechat pravidelně procházet servisní prohlídkou (což bude Pronajímateli na jeho výzvu písemně dokládat), udržovat ho a opravovat, včetně zajištění oprav, včetně výměny spotřebního materiálu (materiál s kratší životností než 5 let, tj. zejména výbojky, žárovky a filtry);
13. bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má dle této Smlouvy či zákona provádět Pronajímatel, a umožnit provedení těchto oprav;
14. jakékoli stavební úpravy a/nebo rekonstrukce Prostor provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, ve kterém bude zároveň ujednání o úhradě nákladů s úpravami spojených, přičemž se nevztahuje na výmalbu zdí prováděnou pro údržbu výstavních expozic;
15. zdržet se obtěžování třetích osob hlukem, zářením, pachy nebo vibracemi způsobených Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které vstoupily do Prostor se souhlasem Nájemce;
16. informovat okamžitě Pronajímatele či jím pověřenou osobu o všech nehodách, požárech nebo škodách a poškozeních Prostor či jeho vybavení ve vlastnictví Pronajímatele, v případě takovýchto skutečností nastalých vně Prostor, je Nájemce povinen informovat Pronajímateli pouze pokud se o nich dozví;
17. uhradit v plné výši jakékoliv sankce uložené Pronajímateli správními orgány na základě zaviněných porušení povinností Nájemce stanovených zákonem či touto Smlouvou;
18. neomezovat průchodnost chodníků, vchodů, průchodů, schodiště, vestibulu, chodeb jakož i dalších prostor souvisejících s Budovou;
19. používat vnitřní rozvody pitné vody, odpadů, telefonních linek, elektrické energie apod. pouze k jejich obvyklému účelu a předcházet jakémukoliv poškození těchto rozvodů;
20. nemanipulovat bez předchozího písemného souhlasu s jakýmkoliv mechanickým vybavením Prostor (např. elektroměr);
21. nepoužívat nebo neprovozovat zařízení nebo vybavení, které poškozuje Budovu a/nebo ruší její užívání třetími osobami;
22. nechovat se způsobem porušujícím pojistné podmínky pojistných smluv uzavřených Nájemcem v souvislosti s užíváním Prostor;
23. nepřemísťovat, nepoužívat a/nebo neskladovat v Prostorech jedovaté, výbušné či životní prostředí znečišťující látky;
24. informovat Pronajímatele o insolvenčním řízení ve vztahu k Nájemci;
25. provádět revize, servis a pravidelnou údržbu vybavení a zařízení instalovaného v Prostorech či poskytující dodávku přímo Prostorám. Takové zařízení jsou například nákladová vrata, vyrovnávací můstky, hasicí přístroje, hydranty, osvětlení, zámky, dveře, okna, povrch stěn, vybavení sociálních zařízení, šaten, chladící boxy, výparníky chladícího zařízení a jakékoliv další zařízení umístěné v Prostorech kromě zařízení, která tvoří součást rozvodů umístěných v Budově.
    1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že bez písemného souhlasu Pronajímatele Nájemce nepostoupí ani nepřevede svá práva a povinnosti z této Smlouvy zcela ani zčásti. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
    2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není oprávněn převést svá práva a povinnosti z této Smlouvy. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
    3. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že zjistí-li Nájemce, že na majetku Pronajímatele vznikla škoda, nebo hrozí-li škoda jeho majetku, je Nájemce povinen bez prodlení na tuto skutečnost Pronajímatele upozornit a učinit taková opatření, která by škodě zabránila nebo ji omezila.
26. STAVEBNÍ ÚPRAVY A ZHODNOCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU NÁJEMCEM
    1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace Prostor, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, EZS, EPS, vstupních a kamerových systémů, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení (dále jen „**Stavební úpravy**“) může Nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejm. výkresové) dokumentace skutečného provedení Stavebních úprav a jejím předání Pronajímateli vytištěné na papíře a na CD v elektronickém formátu .DWG nebo .DXF a o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem Pronajímatele s provedenými Stavebními úpravami.
    2. Při ukončení této Smlouvy, bez ohledu na důvod a způsob takového ukončení, je Nájemce povinen odevzdat Prostory Pronajímateli dle rozhodnutí Pronajímatele ve stejném stavu, v jakém byly Nájemci předány v souladu s touto Smlouvou při zahájení nájemního vztahu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
    3. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že provede-li Nájemce změny Prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen ihned uvést Prostory na své náklady do původního stavu a v této souvislosti nemá právo na jakoukoli úhradu od Pronajímatele. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody.
    4. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že jakékoliv stavební úpravy či změny Prostor, k jejichž provedení dal Pronajímatel podle předchozích ustanovení svůj písemný souhlas, je Nájemce povinen provádět pouze na základě pravomocného stavebního povolení (pokud nepostačí ohlášení) a projektovou dokumentaci pro stavební řízení je povinen vždy předem předložit Pronajímateli k odsouhlasení.
27. SANKCE ZA PORUŠENÍ POVINNOSTI NÁJEMCE
    1. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli níže specifikovanou smluvní pokutu, pokud poruší povinnosti dle této Smlouvy níže uvedeným způsobem. V případě, že:
28. Nájemce bude v prodlení s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této Smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení;
29. Nájemce provede bez souhlasu Pronajímatele stavební úpravy Prostor, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč;
30. Nájemce podnajme jakoukoliv část Prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč;
31. Nájemce používá Prostory za jiným účelem, než za jakým jsou podle této Smlouvy pronajaty, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč;
32. Nájemce odmítne při ukončení nájmu Prostor předat nebo předané prostory nevyklidí, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení s předáním Prostor Pronajímateli nebo za každý den prodlení s vyklizením Prostor.
    1. Veškeré smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné do tří (3) dnů od doručení výzvy k jejímu uhrazení, a to na účet oprávněné Smluvní strany uvedený v záhlaví této Smlouvy.
    2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné Smluvní strany domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
33. UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU
    1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že nájemní vztah dle této Smlouvy skončí, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, pouze:
34. uplynutím doby, na kterou byl sjednán ;
35. písemnou dohodou Smluvních stran; platnost této Smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě;
36. výpovědí v případech stanovených touto Smlouvou nebo zákonem;
37. odstoupením Pronajímatele od této Smlouvy v případě, že Nájemce užívá přes písemnou výstrahu Pronajímatele Prostory a/nebo trpí-li užívání Prostor takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda a/nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba Prostory vyklidit a dále v případech stanovených touto Smlouvou a/nebo zákonem; tato Smlouva v tomto případě pozbývá platnosti a účinnosti den následující po dni, kdy bylo oznámení o odstoupení Nájemci doručeno;
38. zánikem Pronajímatele nebo Nájemce bez právních nástupců;
39. zánikem Prostor;
    1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu písemně vypovědět v případě, že:
40. Nájemce užívá Prostor v rozporu s touto Smlouvou a/nebo za jiným účelem než je uvedeno v článku 3 této Smlouvy;
41. Nájemce je o více než (30) třicet dnů v prodlení s placením Nájemného a/nebo Provozních nákladů;
42. Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Prostory, přes písemné upozornění porušují klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v Budově;
43. Bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, jež brání užívání Prostor;
44. Nájemce přenechá Prostory nebo jejich části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
    1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu písemně vypovědět s jednoměsíční (1) výpovědní lhůtou v případě, že:
45. Prostory se stanou bez zavinění Nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání; nebo
46. Pronajímatel hrubě poruší svou povinnost odevzdat Prostory Nájemci ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání nebo povinnost zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je dle této Smlouvy s užíváním Prostor spojeno, a nenapraví takové porušení ani do 30 dnů ode dne prokazatelného doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě.
    1. Výpovědní doba dle článku 12.2 této Smlouvy je jednoměsíční (1) a počíná běžet od prvního kalendářního měsíce, následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena Nájemci.
    2. Výpovědní doba dle článku 12.3 této Smlouvy je jednoměsíční (1) a počíná běžet od prvního kalendářního měsíce, následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena Pronajímateli.
    3. Tato Smlouva bez dalšího zaniká (i) den následující po dni zveřejnění rozhodnutí soudu o úpadku Nájemce dle insolvenčního zákona (nebo právní norma, jenž tento zákon nahradí, změní nebo doplní) nebo (ii) den následující po zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku Nájemce dle insolvenčního zákona. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že v případě zániku této Smlouvy dle tohoto ustanovení se stávají ke dni ukončení této Smlouvy veškeré smluvní pokuty, na které má k tomuto dni Pronajímatel nárok, splatnými. Smluvní strany dále sjednávají, že v případě zániku této Smlouvy dle tohoto ustanovení se Nájemce vzdává svého nároku na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Prostor v důsledku činnosti Nájemce.
    4. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že ke dni ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy je Nájemce povinen předat Prostor Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení a v souladu s článkem 10 této Smlouvy. O předání Prostor bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou Smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude seznam a stav vybavení a zařízení Prostor, které nejsou ve vlastnictví Nájemce, stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí Prostor a soupis případných škod způsobených na Prostorách. Smluvní strany sjednávají, že vylučují aplikace ustanovení § 2230 Občanského zákoníku.
47. DORUČOVÁNÍ
    1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této Smlouvy platí následující ujednání: Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu uvedenou v článku 13.2 této Smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu adresy.
    2. Veškeré písemnosti zasílané Smluvním stranám dle této Smlouvy a v souvislosti s touto Smlouvou se doručují, neoznámí-li Smluvní strany písemně jinou doručovací adresu:

Pronajímateli: **CPI BYTY, a.s.**

Adresa: [Špitálské náměstí 3517, Ústí nad Labem, 400 01

Kontaktní osoba: xxxxxx

Tel. spojení: xxxxx

E-mail: xxxxxx

Nájemci:[Univerzita Jana Evangelisty Purkyně v Ústí nad Labem, FUD

Adresa: [Pasteurova 3544/1, Ústí nad Labem, 400 96

Kontaktní osoba: xxxxx

Tel. spojení: xxxxx

E-mail: xxxxxx

1. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ
   1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti s výjimkou ustanovení 5.4 této Smlouvy 01.10.2019.
   2. Tato Smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma Smluvními stranami.
   3. Smluvní strany sjednávají, že v případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné/neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná/účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné/neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, platným/účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného/neúčinného a úmyslu obou Smluvních stran v den uzavření této Smlouvy.
   4. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Smluvních stran ohledně předmětu této Smlouvy a žádná jiná dohoda, prohlášení nebo příslib, neobsažené v této Smlouvě, učiněný kteroukoli ze Smluvních stran, nebudou pro žádnou ze Smluvních stran závazné nebo platné.
   5. Tato Smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, z nichž dva obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
   6. Smluvní strany podpisem této Smlouvy výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí se všemi jejími ustanoveními, což stvrzují svými zdola připojenými vlastnoručními podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.
   7. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato Smlouva bude přístupná dle zákona 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího uzavření.
   8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě a jejích dodatcích nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich zpřístupnění ve smyslu zákona č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
   9. Tato Smlouva bude v plném rozsahu uveřejněna v informačním systému registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákona o registru smluv.

V Ústí nad Labem dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ V Ústí nad Labem dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Pronajímatel: Nájemce:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **CPI BYTY, a.s.** |  | **Univerzita Jana Evangelisty Purkyně v Ústí nad Labem, Fakulta umění a designu**  doc. Mgr. A. Pavel Mrkus, děkan FUD UJEP |