**smlouva O pronájmu nebytových prostor**

(dále jen „**Smlouva**“)

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,

občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů(dále jen „**Občanský zákoník**“)

**I.**

**Smluvní strany**

**Nájemce:** Univerzita Jana Evangelisty Purkyně v Ústí nad Labem

se sídlem: Pasteurova 3544/1, Ústí nad Labem, 400 96

zastoupená: XXX, děkanem Fakulty životního prostředí

IČ: 44555601

DIČ: CZ44555601

zřízena zákonem č. 314/1991 Sb.

(dále jen „**Nájemce**“)

a

**Pronajímatel:**

Obchodní firma: Unipetrol výzkumně vzdělávací centrum, a.s.

se sídlem: Ústí nad Labem, Revoluční 84, č. p. 1521, PSČ 400 01

zastoupená: XXX, předsedou představenstva a

XXX, místopředsedou představenstva

IČ: 62243136

DIČ: CZ62243136

peněžní ústav: Komerční banka, Ústí nad Labem

číslo účtu: XXX

zapsaná ve veřejném rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 664

(dále jen „**Pronajímatel**“)

oba společně dále jen „**Smluvní strany**“; každý jednotlivě dále též jen „**Smluvní strana**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smlouvu:

**II.**

**Preambule**

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že je majitelem nemovité věci, a to budovy čp. 1521 na parcele č. 133/1 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. a obci Ústí nad Labem, část obce Ústí nad Labem centrum, ulice Revoluční 84 (dále jen „**Objekt**“).
	2. Pronajímatel je oprávněn pronajmout část nemovité věci uvedené v článku 2.1 Smlouvy.

**III.**

**Předmět nájmu**

* 1. Předmětem nájmu podle Smlouvy je pronájem části nemovité věci uvedené v článku 2.1 Smlouvy, kterou jsou: laboratoř číslo 217 (36,35 m2), laboratoř číslo 218 (40,64 m2), laboratoř číslo 018b (16,3 m2), místnost číslo 3125 (32 m2), místnost číslo 216 (16 m2) a část laboratoře číslo 210 (18 m2).
	2. Laboratoře 217 a 210 jsou sdílené s Pronajímatelem, tudíž pro výpočet celkové podlahové plochy se bere jedna polovina jejich plochy. Pro účely Smlouvy se vychází z toho, že celková podlahová plocha pronajaté části nemovité věci činí 132 m2.
	3. Nájemce je též oprávněn přiměřeně používat společné prostory v nemovité věci uvedené v článku 2.1 Smlouvy, a to vstupní prostor a chodby umožňující Nájemci přístup k pronajaté části nemovité věci a dále s ostatními uživateli nemovité věci i sociální zařízení nacházející se v 1. a3. nadzemním podlaží.

**IV.**

**Stav pronajatých prostor**

* 1. Pronajímatel seznámil Nájemce se stavem pronajímané části nemovité věci i se stavem nemovité věci, v níž se pronajímaná část nemovité věci nachází, a to ke dni uzavření Smlouvy.
	2. Nájemce si část nemovité věci najímá k účelu, jímž je realizace výzkumné činnosti a činností souvisejících.
	3. Pronajímatel prohlašuje, že neví o dalších vadách, na které by měl být Nájemce zvlášť upozorněn.
	4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Objektu a pronajímané části nemovité věci a nevymínil si žádné zvláštní vlastnosti pronajímané části nemovité věci.

**V.**

**Závazek pronajímatele**

* 1. Pronajímatel přenechává pronajatou část nemovité věci Nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému účelu.
	2. Pronajímatel se zavazuje udržovat pronajatou část nemovité věci v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata, a zajistit Nájemci nerušené užívání pronajaté části nemovité věci.
	3. Pronajímatel dne 1. 11. 2019 odevzdává Nájemci pronajatou část nemovité věci se vším, co je třeba k řádnému užívání pronajaté části nemovité věci.
	4. Během nájmu Pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatou část nemovité věci měnit.
	5. Pronajímatel na základě objednávky umožní Nájemci dle svých možností pořádat v prostorách pronajímatele školení, která nejsou předmětem nájmu podle Smlouvy.
	6. Pronajímatel hradí daň z nemovitosti a pojištění nemovité věci.

**VI.**

**Závazek nájemce**

* 1. Nájemce je povinen užívat pronajatou část nemovité věci jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit nájemné.
	2. Nájemce oznámí Pronajímateli, že pronajatá část nemovité věci má vadu, kterou má odstranit Pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání pronajaté části nemovité věci zjistit mohl.
	3. Nájemce nesmí zřídit třetí osobě k pronajaté části nemovité věci užívací právo.
	4. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k pronajaté části nemovité věci bez souhlasu Pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení Nájemcových povinností způsobující Pronajímateli vážnou újmu.
	5. Nájemce má právo provést změnu pronajaté části nemovité věci pouze s předchozím písemných souhlasem Pronajímatele.
	6. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do pronajaté části nemovité věci za účelem kontroly a poskytnout mu k tomu veškerou potřebnou součinnost.
	7. Nájemce je povinen řídit se směrnicemi Pronajímatele, týkajícími se zejména bezpečnosti práce a požární ochrany a zavázat k tomu zejména své klienty, zákazníky a ostatní své návštěvníky.
	8. Nájemce je oprávněn požádat Pronajímatele o umístění svého firemního označení na náklady Nájemce.

**VII.**

**Trvání nájmu**

* 1. Pronajímatel a Nájemce ujednávají dobu trvání nájmu pronajaté části nemovité věci na dobu určitou a to v trvání 1 roku.

**VIII.**

**Nájemné a úhrada služeb**

* 1. Výše nájemného ujednané mezi Nájemcem a Pronajímatelem za celkovou podlahovou plochu činí **29040** Kč (slovy dvacetdevěttisícčtyřicet korun českých) za měsíc.
	2. Celková výše úhrady za dodávku služeb ujednané mezi Nájemcem a Pronajímatelem činí celkem **22518** Kč (viz rozpis níže). :
1. elektrické energie **14157,30** Kč plus DPH;
2. tepla **7263,80** Kč plus DPH;
3. teplé vody **300,00** Kč plus DPH;
4. vody **796,48** Kč plus DPH;

Celkem za služby měsíčně **22517,58**- Kč plus DPH.

* 1. Úhrada nákladů na úklid a ostrahu nemovité věci je zahrnuta v nájemném.
	2. Nájemce bude platit Pronajímateli nájemné a úhradu za dodávku služeb, tj. celkem částku **51.558Kč** měsíčně pozadu, a to každý měsíc nejpozději do 10 dne.
	3. Při prodlení s úhradou peněžitého plnění dle Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení od data splatnosti do zaplacení.
	4. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen případný nárok na náhradu škody.

**IX.**

**Skončení nájmu**

* 1. Důvodem výpovědi je porušení závazků Pronajímatele nebo Nájemce.
	2. Výpovědní doba je tříměsíční.
	3. Při skončení nájmu odevzdá Nájemce pronajatou část nemovité věci Pronajímateli v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
	4. Porušuje-li Smluvní strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí značnou újmu druhé Smluvní straně, má dotčená Smluvní strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

**X.**

**Další náležitosti**

* 1. Smluvní strana je oprávněna odstoupit od Smlouvy v případě, že druhá Smluvní strana podá insolvenční návrh jako dlužník ve smyslu § 98 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“); insolvenční soud nerozhodne o insolvenčním návrhu na druhou Smluvní stranu do tří měsíců od zahájení insolvenčního řízení; insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku druhé Smluvní strany ve smyslu § 136 Insolvenčního zákona; insolvenční soud zamítne insolvenční návrh pro nedostatek majetku druhé Smluvní strany; insolvenční soud prohlásí konkurs na majetek druhé Smluvní strany; nebo je přijato rozhodnutí o povinném nebo dobrovolném zrušení druhé Smluvní strany (vyjma případů přeměn společnosti).
	2. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití § 1978 odst. 2 občanského zákoníku, který stanoví, že marné uplynutí dodatečné lhůty má za následek odstoupení od Smlouvy bez dalšího.
	3. Smluvní strany mohou od Smlouvy odstoupit písemnou dohodou. Každá Smluvní strana má dále právo odstoupit od Smlouvy v případě, že druhá Smluvní strana porušila povinnost, k níž se zavázala Smlouvou, případně i bez uvedení důvodu. Smluvní strana, která porušila smluvní povinnost, je v takovém případě povinna nahradit druhé Smluvní straně škodu, včetně účelně vynaložených nákladů, které v důsledku odstoupení od smlouvy druhé Smluvní straně vznikly. V případě odstoupení od Smlouvy bez uvedení důvodu, má tuto povinnost Smluvní strana odstupující. Účinky odstoupení od Smlouvy nastávají doručením písemného oznámení o odstoupení od Smlouvy druhé Smluvní straně.

**XI.**

**Závěrečná ustanovení**

* 1. Právní vztahy výslovně neupravené Smlouvou se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména ustanoveními Občanského zákoníku. Veškeré spory mezi Smluvními stranami vznikající ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny pokud možno nejprve smírně. Nebude-li smírného řešení dosaženo, budou spory vyřešeny u příslušného soudu. Dispozitivní ustanovení obecně závazných právních předpisů, platných v České republice, která jsou v rozporu s ustanoveními této smlouvy, se nepoužijí.
	2. Veškeré změny nebo doplňky Smlouvy je možno provádět pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
	3. Smlouva se sepisuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží jedno.
	4. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv MV ČR. Smluvní strany berou na vědomí, že Nájemce je ve smyslu §2, odst. 1, písm. e) zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění osobou, na níž se vztahuje povinnost uveřejnění smluv v registru. Uveřejnění zajistí Nájemce do 30 dnů od uzavření smlouvy.
	5. Smluvní strany výslovně potvrzují, že podmínky Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek Smlouvy. Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Smluvními stranami. Smluvní strany vylučují přihlížení k obchodním zvyklostem, zachovávaným obecně či v daném odvětví, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si Smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe. Odpověď Smluvní strany této Smlouvy, podle ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření či změnu této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Smluvní strany považují Smlouvu za odvážnou smlouvu a tudíž se na závazky z ní vzniklé nepoužijí ustanovení Občanského zákoníku o změně okolností (§1764 až 1766) a neúměrném zkrácení (§1793 až 1795). Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 557, § 1751 odst. 2 a 1805 odst. 2 Občanského zákoníku na smluvní vztah upravený Smlouvou.
	6. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany převést práva a povinnosti ze Smlouvy na třetí osobu.
	7. Smluvní strany prohlašují a svým podpisem potvrzují, že se žádná z nich necítí být a nepovažuje se za slabší smluvní stranu v porovnání s druhou smluvní stranou, a že měly možnost seznámit se s textem a obsahem Smlouvy, obsahu rozumí, chtějí jím být vázány a smluvní ujednání společně dostatečně projednaly. Smluvní strany dále prohlašují, že realizací Smlouvy nedochází k neúměrnému zkrácení jedné ze smluvních stran dle ustanovení § 1793Občanského zákoníku. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva vyjadřuje jejich skutečnou, vážnou a svobodnou vůli, že je jim dostatečně srozumitelná a její obsah určitý, že nebyla uzavřena v tísni či pod nátlakem, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Dne: ………………………… Dne: …………………………

V Ústí nad Labem V Litvínově

………………………… …………………………

Unipetrol výzkumně vzdělávací centrum, a.s.

………………………… XXX

………………………… předseda představenstva

………………………… …………………………………

Unipetrol výzkumně vzdělávací centrum, a.s.

………………………… XXX

………………………… místopředseda představenstva