|  |  |
| --- | --- |
| **logo_2** | **NÁJEMNÍ SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU** uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění |

**Statutární město Ústí nad Labem**

Sídlo: Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

IČ: 000 81 531

DIČ: CZ00081531

Zastoupené: Městskými službami Ústí nad Labem, příspěvkovou organizací

na základě Příkazní smlouvy o obstarávání správy objektu Hoření 3083/13 a výkonu dalších práv a povinností ze dne 30. 1. 2020

zastoupené

se sídlem: Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem

IČO: 71238301

DIČ: CZ71238301

č.ú.:

(dále jen *„****pronajímatel****“)*

a

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

Sídlo: Pasteurova 3544/1, 400 96 Ústí nad Labem

IČ: 445 55 601

DIČ: CZ44555601

Bankovní spojení:

Zastoupená:

(dále jen *„****nájemce***“)

(pronajímatel a nájemce dále společně též jako „***smluvní strany***“ nebo jednotlivě jako „***smluvní strana***“)

**uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení Rady města Ústí nad Labem č. 842/34R/20 ze dne 13. 1. 2020 tuto smlouvu o nájmu prostoru**

**(dále jen „*tato smlouva*“):**

**t a k t o**:

**Článek I.**

**Předmět a účel nájmu**

* 1. Pronajímatel je jakožto vlastník budovy č. p. 3083 v ulici Hoření č. o. 13, Ústí nad Labem, objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku parc.č. č. 4895/2 v k. ú. Ústí nad Labem (dále jen „***objekt***“), oprávněn disponovat prostory v objektu a uzavírat svým vlastním jménem a na svůj účet nájemní smlouvy se třetími osobami, a to jak k objektu jako celku, tak i k jeho jednotlivým částem. Vlastnické právo je pro pronajímatele zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.
	2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory nacházející se v nemovitosti uvedené ve čl. I odst. 1.1. této smlouvy o celkové výměře 4676,56 m², (dále jen „***Prostory***“ nebo ***„předmět nájmu“***). Přesné umístění Prostorů a to včetně výměr, je uvedeno v Příloze č. 1 – Seznam pronajatých Prostor, která je součástí této smlouvy, jako její Příloha č. 1.
	3. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že Prostory obsahují vše, co je zapotřebí k řádnému užívání Prostor dle této smlouvy.
	4. Cílem této smlouvy je zřízení dočasného užívacího práva nájemce k uvedeným Prostorům  za účelem uskutečňování vzdělávací, vědecké, výzkumné, inovační, umělecké a tvůrčí činnosti veřejné vysoké školy.
	5. Nájemce je oprávněn shora uvedené Prostory užívat pouze k uskutečňování vzdělávací, vědecké, výzkumné, inovační, umělecké a tvůrčí činnosti veřejné vysoké školy.
	6. Nájemce se seznámil se stavem Prostorů, prohlašuje, že Prostory splňují veškeré podmínky vyžadované právními, hygienickými, požárními či jinými předpisy k uskutečňování vzdělávací, vědecké, výzkumné, inovační, umělecké a tvůrčí činnosti veřejné vysoké školy.
	7. Nájemce se zavazuje užívat tyto Prostory v souladu s touto smlouvou a platit pronajímateli za jejich užívání nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním Prostor, a to ve výši a za podmínek stanovených touto smlouvou níže.
	8. Nájemce si zajistí na vlastní náklady veškerou obvyklou údržbu a úklid Prostor.
	9. Nájemce potvrzuje, že Prostory ke dni uzavření této smlouvy do dočasného užívání převzal.

**Článek II.**

**Výše nájemného, splatnost a způsob jeho platby**

* 1. Nájemné za přenechané Prostory činí 1.738.068,- Kč/rok bez DPH. DPH se řídí platným zákonem o dani z přidané hodnoty.
	2. Nájemné za přenechané Prostory se zavazuje nájemce platit v pravidelných měsíčních splátkách, tj. ve výši 144.839,- Kč/měsíc bez DPH (slovy: stočtyřicetčtyřitisíceosmsettřicetdevětkorun českých).
	3. Splátku nájemného za přenechané Prostory se nájemce zavazuje platit ke každému 20. dni příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. 123-1205380267/0100, variabilní symbol 1777084220, vedený u Komerční banky, a.s., pobočka v Ústí nad Labem.
	4. Bezdůvodné obohacení vzniklé na straně nájemce za dobu bez smluvního užívání od 1. 1. 2020 do 31. 8. 2020 ve výši 1.158.712, - Kč bez DPH se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit do 30. 9. 2020.
	5. Včasnou úhradou nájemného nebo jiné platby na základě této smlouvy se rozumí připsání příslušné částky v plné výši na účet pronajímatele do dne splatnosti takové platby.
	6. Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit vlastními náklady veškeré platby za dodávky služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu, tj. zejména za dodávky tepla, TUV, vodné a stočné, elektrické energie, včetně odvozu odpadů.
	7. Měsíční zálohy za energie a služby spojené s užíváním Prostorů činí:

Elektřina …………………….…... 35 000,- Kč bez DPH

Vytápění ………..……..……….... 52 000,- Kč bez DPH

Teplá voda ………………….….... 22 000,- Kč bez DPH

Vodné ………………………..…… 6 000,- Kč bez DPH

Stočné …………………….….…... 5 000,- Kč bez DPH

Srážkové vody …………….….... 3 000,- Kč bez DPH

Podíl nákladů na rozúčtování 1 000,- Kč bez DPH

**Celkem …………………….…… 124 000,- Kč bez DPH**

K výši cen bude připočteno DPH dle platných sazeb.

Splátku záloh za energie a služby spojené s užíváním Prostorů se nájemce zavazuje platit ke každému 20. dni příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. 123-1205380267/0100, variabilní symbol 1777084221, vedený u Komerční banky, a.s., pobočka v Ústí nad Labem.

* 1. Smluvní strany se dohodly na ročním vyúčtování energií a služeb. Vyúčtování uhrazených záloh vč. paušálu za období bez smluvního užívání uvedeného v čl. II odst. 2.4 a skutečné spotřeby bude pronajímatelem prováděno daňovým dokladem. Vyúčtování energií a služeb za zúčtovací období bude vystaveno do 31. 3. následujícího roku se splatností 30 dní. Rozhodným dnem pro vyúčtování záloh za služby spojené s užíváním Prostorů se rozumí poslední den kalendářního roku, tj. k 31. 12. Vyúčtování energií a služeb bude prováděno v souladu s platnými právními předpisy. Nájemce se zavazuje uhradit nejpozději do 30.9.2020 pronajímateli bezdůvodné obohacení představující pronajímatelem vynaložené náklady za energie a služby spojené s užíváním Prostorů spotřebované nájemcem za období bez smluvního užívání uvedeného v čl. II odst. 2.4. této smlouvy a to v paušální výši **992.000,- Kč bez DPH za uvedené období**.
	2. Pronajímatel je dále povinen:
* zajistit nepřetržitou dodávku energií do pronajímaných Prostor se započetím od termínu 1. 2. 2020,
* přeúčtovávat energie za ceny energií primárního dodavatele energií,
* pro vyúčtování záloh užít klíče pro rozúčtování, bližší podrobnosti stanoví příloha č. 2 – „Klíče k rozúčtování nákladů za dodané energie a služby v objektu Hoření 3083/13, Ústí nad Labem“.
* oznámit oprávněné osobě nájemce jakoukoliv změnu parametrů klíčů pro rozúčtování,
* do předložených parametrů klíčů pro rozúčtování zahrnout minimálně seznam podružných měřičů, počty osob a určení prostor objektu s výměrou užitných ploch,
* informovat nájemce o všech změnách ujednání s dodavateli energií, které se v konečné fázi dotknou nájemce,
* stanovit nájemci jednostranným oznámením vždy k 31. 3. následujícího kalendářního roku novou výši zálohových plateb s ohledem na nájemcem odebraná plnění a služby v minulém období či s ohledem na změny cen dodavatelů tak, aby v dalším období výše zálohové platby odpovídala očekávánému odběru a jeho ceně,
* na základě požadavku nájemce předložit veškeré podklady např. daňové doklady dodavatelů energií příslušného odběrného místa, které jsou potřebné pro účely vyúčtování uhrazených záloh, včetně náhledu za čtvrtletní plnění, nebo při vyvolané změně parametrů klíčů pro rozúčtování.
	1. Likvidaci komunálního odpadu zajišťuje nájemce prokazatelně smlouvou o likvidaci odpadů dle obecně závazných vyhlášek města Ústí nad Labem. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit smlouvu ke kontrole.
	2. Kompletní údržbu Prostorů provádí nájemce na své vlastní náklady.
	3. Pronajímatel se zavazuje hradit nájemci uznatelné skutečné náklady za poskytování služeb recepce do výše max. 70.000,- Kč/měsíc bez DPH. Nájemce potvrzuje, že pronajímatel k 31.7.2020 uhradil za dobu bez smluvního užívání uvedenou v čl. II odst. 2.4. této smlouvy skutečné náklady za poskytování služeb recepce ve výši **415.852,80 Kč vč. DPH.**
	4. Nájemce je povinen mít nejpozději v den předcházející dni podpisu této smlouvy uzavřenou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění proti škodám způsobeným jeho činností, včetně možných škod způsobených jeho zaměstnanci, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání této smlouvy bude pojištěn ve smyslu tohoto ustanovení.
	5. Nájemce je povinen na žádost pronajímatele předložit pronajímateli originál příslušné pojistné smlouvy prokazující uzavření pojistné smlouvy na dané období.
	6. Pronajímatel je oprávněn procentuálně zvýšit nájemné o míru inflace za předcházející kalendářní rok, ve výši stanovené orgány veřejné moci, a to oznámením, bez dodatku ke smlouvě. Nájemce se zavazuje takto upravené nájemné bez dodatku ke smlouvě platit na základě oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného s účinností od měsíce následujícího po obdržení oznámení o úpravě výše nájemného. Zvyšování nájemného o míru inflace bude prováděno vždy na počátku nového kalendářního roku, nejdříve však k 1. 1. 2021.

**Článek III.**

**Doba, na kterou se nájem uzavírá**

* 1. Nájem se touto smlouvou sjednává na dobu určitou, tj. od 1. 9. 2020 do 31. 12. 2020.
	2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy dvakrát vždy o 12 měsíců. Pronajímatel toto právo akceptuje a vyjadřuje vůli dobu trvání nájmu dle této smlouvy výše uvedeným způsobem prodloužit.
	3. Opcí se rozumí právo nájemce svým jednostranným úkonem (uplatnění opce) dosáhnout výše uvedeného prodloužení doby trvání nájmu, a to za podmínek uvedených v této smlouvě. Nájemce však není povinen opci uplatnit.
	4. Opce musí být uplatněna písemně tak, že nájemce doručí pronajímateli oznámení na doručovací adresu uvedenou v této smlouvě nebo do jeho datové schránky, a to nejpozději do 30. 11. 2020 a v případě druhého prodloužení pak do 30. 11. 2021.
	5. Tuto smlouvu lze vypovědět písemnou výpovědí bez udání důvodu. Právo vypovědět tuto smlouvu náleží oběma smluvním stranám. Výpovědní doba činí 2 měsíce. Dojde-li k vypovězení smlouvy, smlouva zaniká uplynutím 2 měsíční výpovědní doby, která počíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
	6. Smlouvu je možné rovněž ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
	7. Pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby, jestliže:
1. nájemce užívá Prostory i přes písemnou výstrahu takovým způsobem, že pronajímateli tím vzniká škoda
2. nájemce užívá Prostory k jinému, než v této smlouvě smluvenému účelu bez souhlasu pronajímatele
3. nájemce je v prodlení s placením splátky nájemného delším jak 2 měsíce po termínu splatnosti uvedeném v čl. II. této smlouvy
4. nájemce poruší jakoukoli povinnost uvedenou v čl. IV. této smlouvy
5. je třeba Prostory vyklidit s ohledem na rozhodnutí příslušného orgánu.
	1. Nájemce se zavazuje pronajímateli nahradit škodu, pokud by po dobu jeho nájemního vztahu na předmětu nájmu vznikla; případnou škodu nájemce uhradí pronajímateli do 30 dnů od jejího vyčíslení a písemném oznámení o její výši pronajímatelem.
	2. Nájemce se zavazuje nejpozději v den skončení nájmu Prostory vyklidit a vyklizené ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání bez nároku na finanční vyrovnání vynaložených nákladů na úpravu či údržbu předmětu nájmu protokolárně vrátit pronajímateli. Tj. pokud se nájemce nedohodne s pronajímatelem jinak, je při ukončení nájmu nájemce povinen uvést Prostory do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
	3. Sjednává se, že věci, které zabudoval nájemce do předmětu nájmu, a které nelze bez zásahu do předmětu nájmu vyjmout či odstranit, se stávají součástí objektu a nájemce je povinen je v objektu zanechat, pokud nebylo sjednáno jinak nebo pokud nepožaduje výslovně při předání pronajímatel jejich odstranění na náklady nájemce s uvedením předmětu nájmu do původního stavu, přičemž pronajímatel k tomuto poskytne nájemci přiměřenou lhůtu.
	4. Pro případ, že nájemce nepředá Prostory zpět pronajímateli ve stanovené lhůtě, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý, byť i jen započatý, den prodlení s vrácením předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje smluvní pokutu uhradit do 15 dnů poté, co její vyúčtování obdrží od pronajímatele. Právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty není podmíněno vznikem škody na jeho straně a zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v její plné výši. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce Prostory pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli Prostory skutečně odevzdá.
	5. Pokud nájemce nesplní svou povinnost předat Prostory pronajímateli vyklizené a ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání, sjednává se, že je pronajímatel oprávněn vyklidit Prostory nebo uvést Prostory do stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání sám nebo prostřednictvím třetí osoby a požadovat po nájemce úhradu takto vynaložených nákladů.

**Článek IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

* 1. Pronajímatel se zavazuje:

a) přenechat Prostory nájemci tak, aby je mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,

b) udržovat Prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty,

c) zajistit nájemci nerušené užívání Prostorů po dobu nájmu definovanou v čl. III výše.

* 1. Nájemce se zavazuje:
1. užívat Prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým způsobem užívání,
2. platit za užívání Prostorů nájemné podle čl. II. této smlouvy a náklady spojené s obvyklým užíváním Prostor,
3. dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné právní předpisy, řídit se pokyny pronajímatele.
4. zajišťovat na své náklady veškeré revize elektrospotřebičů ve vlastnictví nájemce a ostatní zákonné povinnosti spojené s provozem předmětu nájmu, včetně vedení řádné evidence těchto dokladů.
5. zajistit na vlastní náklady veškerou obvyklou údržbu a opravy předmětu nájmu, a to do částky 20 000,- Kč bez DPH v každém jednotlivém případě, stejně tak i úklid předmětu nájmu tak, aby byla zajištěna čistota.
6. při údržbě a opravách v částce vyšší jak 20 000,-Kč bez DPH si vyžádat souhlas pronajímatele. K těmto případům budou vždy předloženy tři nabídky, vyjma případů, kdy budou činnosti zasmluvněny nebo půjde o specifické činnosti, u kterých je možnost poptávky omezena.
7. nezřídit žádné třetí osobě užívací právo k Prostorům,
8. neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Technické zhodnocení najatých Prostorů je možné pouze po předchozím písemném ujednání smluvních stran ve formě dodatku ke smlouvě,
9. strpět kontrolu najatých Prostorů pronajímatelem,
10. nést plnou odpovědnost za způsobenou škodu v Prostorech,
11. při skončení nájemní smlouvy (tj. během posledního dne trvání nájmu) odevzdat Prostory řádně vyklizené pronajímateli,
12. úklid v Prostorech zajišťuje nájemce na vlastní náklady,
13. užívat Prostory nejdříve od 5 hod. nejpozději do 22 hod,
14. zajistit na svoje náklady vybavení interiéru Prostorů.

**Článek V.**

 **Vzájemný styk a doručování**

* 1. Veškeré písemnosti související s tímto smluvním vztahem se doručují vždy na adresy pronajímatele a nájemce uvedené v záhlaví této smlouvy. Nájemce je povinen jakékoliv její změny ihned pronajímateli písemně sdělit. Odchylně od ustanovení § 573 NOZ smluvní strany pro účely doručování výslovně sjednávají, že dokument odeslaný doporučenou zásilkou nebo zásilkou na doručenku nebo jiným obdobným způsobem prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu smluvní strany uvedenou v této smlouvě, nebo na jinou písemně sdělenou adresu pro doručování je doručen 3. (třetí) den následující po předání takové zásilky k přepravě, ledaže bude prokázán dřívější den doručení. Tato fikce doručení se za splnění podmínek uvedených v tomto ustanovení uplatní též v případě, že se zásilka z jakéhokoliv důvodu vrátí zpět odesílateli jako nedoručená nebo nedoručitelná, a to včetně důvodu, že byla adresátem nepřevzata, odmítnuta nebo nevyzvednuta po uložení anebo že se adresát v místě nezdržuje. Tím není dotčena možnost doručení dokumentů jinými prostředky. Pokud bude pronajímatel doručovat písemnost sám a nájemce písemnost nepřevezme nebo jinak zmaří její doručení, bude za den doručení písemnosti považován den, kdy písemnost bude vhozena do schránky v místě bydliště nájemce nebo se jinak dostane do sféry vlivu nájemce (např. odesláním do jeho datové schránky).

**Článek VI.**

**Závěrečná ujednání**

* 1. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět pouze na základě dohody smluvních stran formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
	2. Nájemce pronajímateli prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, že je mu předmět nájmu znám, že proti stavu předmětu nájmu nemá výhrady a že jej v tomto stavu do nájmu přijímá.
	3. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí ust. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Tato smlouva byla pořízena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má právní sílu originálu a každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.
	4. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce pronajímatele, a to v době od 18. 1. 2020 do 3. 2. 2020.
	5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
	6. Smluvní strany berou na vědomí, že nájemce je ve smyslu § 2 odst.1 písm. e) osobou, na niž se vztahuje povinnost uveřejnění smluv v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění. a berou tuto skutečnost na vědomí a proti uveřejnění této smlouvy nemají žádných námitek. Smluvní strany prohlašují, že se dohodly, že žádná z informací, které jsou obsaženy v této smlouvě, není obchodním tajemstvím či citlivou informací, které by bylo třeba před zveřejněním smlouvy v registru smluv znečitelnit. Uveřejnění prostřednictvím registru smluv zajistí nájemce do 15 dnů od uzavření smlouvy.
	7. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že ujednání této smlouvy jsou určitá a srozumitelná a na důkaz toho ji podepisují.

V Ústí nad Labem dne

Pronajímatel: Nájemce:

…………………………………………………….. ………………………………………………………………………..

Souhlas zřizovatele

--------------------------------------

Přílohy:

Příloha č. 1 - Pasport objektu

Příloha č. 2 - Seznam pronajímaných prostor

Příloha č. 3 - Klíče k rozúčtování nákladů za dodané energie a služby v objektu Hoření 3083/13, Ústí nad Labem

Příloha č. 4 - Parametry k rozúčtování rozúčtování nákladů za dodané energie a služby v objektu Hoření 3083/13, Ústí nad Labem