

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 Ing. Martinem Matou, MBA, ředitelem
se sídlem: Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem
IČO: 71238301
DIČ: CZ71238301
č.ú.:
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

České vysoké učení technické v Praze Fakulta dopravní

Sídlo: Konviktská 20, 110 00 Praha 1
IČ: 684 07 700
DIČ: CZ68407700
Zastoupené: doc. Ing. Pavel Hrubeš, Ph.D., děkan Fakulty dopravní
Číslo bankovního účtu:
Korespondenční adresa: Fakulta dopravní, pracoviště Děčín, Pohraniční 1288/1, 405 01 Děčín
(dále jen „**nájemce**“)

(„pronajímatel“ a „nájemce“ také společně jako „**smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu

t a k t o:

Článek I.

Předmět a účel nájmu

- 1.1. Pronajímatel je jakožto vlastník budovy č. p. 3083 v ulici Hoření č. o. 13, Ústí nad Labem, objekt občanské vybavenosti, stojící na stavební parcele 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.
- 1.2. Pronajímatel přenechává v objektu nájemci do nájmu prostory uvedené v čl. I. odstavci 1.3. této nájemní smlouvy. Předmětem nájmu jsou následující prostory umístěné v části budovy Hoření 3083/13 „C“ v 1. NP o celkové výměře 389,87 m² specifikované takto:

1. místnost č. 20 – 12,5 m²
2. místnost č. 21 – 13,78 m²
3. místnost č. 22 – 18,27 m²
4. místnost č. 05 – 345,32 m² – bývalá jídelna

(dále jen jako „**prostory**“). Prostory jsou pronajímány za účelem: uskutečňování vzdělávací, vědecké, výzkumné, inovační, umělecké a tvůrčí činnosti veřejné vysoké školy.

Článek II.
Výše nájemného, splatnost a způsob jeho platby

- 2.1. Jednorázové nájemné za přenechané prostory činí 19.493,50 Kč/měsíc bez DPH (slovy: devatenáct tisíc čtyři sta devadesát tři koruny české), tj. 50,- Kč/m²/měsíc. DPH se řídí platným zákonem o dani z přidané hodnoty.
- 2.2. Nájemné za přenechané prostory se zavazuje nájemce platit do 20. dne v měsíci na účet pronajímatele č. **123-1205380267/0100**, variabilní symbol **1177007142**, vedený u Komerční banky, a.s., pobočka v Ústí nad Labem.
- 2.3. Nájemce užívá a bude užívat prostory označené v odst. 1.2. smlouvy od 1.3.2020 do 31.7.2020 na základě ústně uzavřené smlouvy o nájmu. Za tuto dobu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli jednorázově nájemné ve výši 97.467,50 Kč bez DPH se splatností do 31.8.2020.
- 2.4. Pro případ nezaplacení nájemného ve lhůtě uvedené v čl II. odstavci 2.2. a 2.3. této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužného nájemného za každý i započatý den prodlení. Nájemce se zavazuje takto vyúčtovanou smluvní pokutu zaplatit. Výše pokuty bude nájemci pronajímatelem oznámena doporučeným dopisem a nájemce se zavazuje částku zaplatit do 15 dnů od jeho doručení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na zaplacení dlužného nájemného.
- 2.5. 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.
- 2.6. 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.

- 2.7. Měsíční zálohy na energie a služby spojené s užíváním prostorů činí:

Elektrina.....	2 800,- Kč bez DPH
Vytápění.....	6 400,- Kč bez DPH
TUV.....	2 000,- Kč bez DPH
Vodné a stočné.....	2 200,- Kč bez DPH
Srážkové vody.....	300,- Kč bez DPH
Podíl nákladů na rozúčtování	100,- Kč bez DPH
Celkem.....	13 800,- 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 1177007142, vedený u Komerční banky a.s., pobočka v Ústí nad Labem.

- 2.8. Smluvní strany se dohodly na ročním vyúčtování energií a služeb. Vyúčtování uhrazených záloh 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 dne pro vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním prostorů se rozumí poslední den kalendářního roku, tj.31.12. Vyúčtování energií a služeb bude prováděno v souladu s platnými právními předpisy. Nájemce se zavazuje nejpozději do 31.8.2020 uhradit pronajímateli náklady vynaložené za energie a služby spojené s užíváním prostorů spotřebované nájemcem za období užívání pronajatých prostor na základě ústně uzavřené smlouvy v období uvedeném v čl. II. odst. 2.3. této smlouvy v paušální výši 69.000,- Kč bez DPH. První zúčtovací období záloh je tak od 1.8.2020 do 31.12.2020.

- 2.9. Likvidaci komunálního dopadu si zajišťuje nájemce sám dle smlouvy o likvidaci odpadů dle obecně závazných vyhlášek města Ústí nad Labem. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit smlouvu ke kontrole.
- 2.10. Kompletní údržbu prostor provádí nájemce na vlastní náklady.
- 2.11. 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

- 3.1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání na dobu neurčitou od **1. 8. 2020**.
- 3.2. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu v řádném stavu nejpozději ke dni skončení nájmu z důvodu výpovědi nebo dohody.
- 3.3. Pro odstoupení od smlouvy platí obecná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- 3.5. 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.
- 3.6. Smlouvu je možné rovněž ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
- 3.7. Pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby, jestliže:
- a) nájemce užívá prostory i přes písemnou výstrahu takovým způsobem, že pronajímateli tím vzniká škoda
 - b) nájemce užívá prostory k jinému, než v této smlouvě smluvenému účelu bez souhlasu pronajímatele
 - c) nájemce je v prodlení s placením splátky nájemného delším jak 2 měsíce po termínu splatnosti uvedeném v čl. II. této smlouvy
 - d) nájemce poruší jakoukoli povinnost uvedenou v čl. IV. této smlouvy
 - e) je třeba Prostory vyklidit s ohledem na rozhodnutí příslušného orgánu
- 3.8. Nájemce se zavazuje nejpozději v den skončení nájmu prostory vyklidit a vyklizené ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání bez nároku na finanční vyrovnání vynaložených nákladů na úpravu či údržbu předmětu nájmu protokolárně osobně 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.
- 3.9. 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.
- 3.10. 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.

- 3.11. Pokud nájemce nesplní svou povinnost předat prostory pronajímateli vyklizené a ve stavu odpovídajícím 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. **Další ujednání**

- 4.1. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor stejně tak jako provádět na vlastní náklady veškeré opravy, úpravy a běžnou údržbu pronajatých prostor bez nároku na náhradu, vše do výše částky 5.000,-Kč bez DPH v každém jednotlivém případě obvyklé údržby nebo drobné opravy. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory řádně, obvyklým způsobem a v souladu se sjednaným účelem užívání. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné vnitřní úpravy pronajatých prostor.
- 4.2. Nájemce se zavazuje pronajímateli nahradit škody, pokud by po dobu jeho nájemního vztahu na předmětu nájmu vznikly; případné škody nájemce uhradí do 30 dnů od jejich oznámení a vyčíslení pronajímatelem podle obecně závazných předpisů.
- 4.3. Nájemce se zavazuje:
- a) užívat předmět nájmu jen za účelem sjednaným v této smlouvě,
 - b) vlastním nákladem zajistit úklid a případné opravy užívaných prostor, a to způsobené i třetí osobou, a předat předmět nájmu v původním stavu pronajímateli,
 - c) plně dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní a požární předpisy. V této souvislosti nájemce prohlašuje, že jej pronajímatel se všemi citovanými předpisy seznámil
 - d) platit za užívání prostor nájemné podle čl. II. této smlouvy a náklady spojené s obvyklým užíváním prostor,
 - g) nezříditi žádné třetí osobě užívací právo k prostorům,
 - h) 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,
 - i) strpět kontrolu najatých prostorů pronajímatelem,
 - j) nést plnou odpovědnost za způsobenou škodu v prostorech,
 - k) při skončení nájemní smlouvy (tj. během posledního dne trvání nájmu) odevzdat prostory řádně vyklizené pronajímateli,
 - l) úklid v prostorech zajišťuje nájemce na vlastní náklady,
 - m) užívat prostory nejdříve od 5 hod. nejpozději do 22 hod,
 - n) zajistit si na svoje náklady vybavení interiéru prostorů.
- 4.4. 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. Nájemce je povinen na žádost pronajímatele předložit pronajímateli originál příslušné pojistné smlouvy prokazující uzavření pojistné smlouvy na dané období.

Článek V. **Vzájemný styk a doručování**

5.1. Pro doručování písemností dle této smlouvy se sjednává, že smluvní strany jsou povinny veškeré písemnosti odeslat doporučeně na adresu druhé smluvní strany uvedené v záhlaví této smlouvy nebo tyto písemnosti předat druhé smluvní straně osobně proti podpisu o převzetí. V případě pronajímatele se jedná o předání na podatelně v sídle pronajímatele. Jakékoli oznámení, které má být podle této smlouvy podáno, se bude považovat za doručené jeho převzetím nebo odmítnutím převzetí nebo pátým dnem uložení písemnosti na poště, a to podle toho, která ze skutečností nastane dříve. Písemnost se považuje za doručenou i v případě, že se již druhá smluvní strana na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy nezdržuje, nebo když změnila sídlo, ale neoznámila druhé smluvní straně písemně takovou změnu adresy pro doručování písemností.

Článek VI. **Závěrečná ujednání**

- 6.1. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět pouze na základě dohody smluvních stran formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 6.2. Záležitosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými obecně závaznými předpisy, zejména pak zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 6.3. 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.
- 6.4. Tato Smlouva je uzavřena v souladu s podmínkami Příkazní smlouvy v platném znění ze dne 30. 1. 2020, kterou byl předmět nájmu svěřen pronajímateli do správy, a na základě které je pronajímatel oprávněn jednat za vlastníka a dále v souladu s usnesením Rady města Ústí nad Labem č. 878/35R/20 ze dne 28. 1. 2020.
- 6.5. Tato smlouva byla pořízena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má právní sílu originálu a každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.
- 6.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami **s účinností ode dne zveřejnění v registru smluv.**
- 6.7. 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.

Přílohy:

1. Zákres předmětu nájmu
2. Usnesení RM č. 878/35R/20

V Ústí nad Labem dne 20.8.2020

pronajímatel:

nájemce:

Ing. Martin Mata, MBA, ředitel
Městské služby Ústí nad Labem,
příspěvková organizace

doc. Ing. Pavel Hrubeš, Ph.D.

Souhlas zřizovatele

Ing. Pavel Tošovský
3. náměstek primátora