

Smlouva o nájmu nebytového prostoru sloužícího podnikání

1. Technologické centrum TESLA, s.r.o.

se sídlem Víta Nejedlého 1161/1b, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové
IČ: 023 35 794 DIČ: CZ02335794
zapsaná u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 32888
bankovní spojení: č.ú. 262360655/0300 vedený u ČSOB, a.s.
zastoupená jednatelem XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

na straně jedné (dále též jen „**pronajímatel**“)

a

2. Univerzita Hradec Králové – Filozofická fakulta

se sídlem Rokitského 62/26, 500 03 Hradec Králové
IČ: 62690094 DIČ: CZ62690094
zastoupena: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
kontaktní osoba ve věcech smluvních: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
kontaktní telefon: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
kontaktní e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
na straně druhé (dále též jen „**nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o nájmu nebytového prostoru sloužícího k podnikání

I. Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy ze dne 19.12.2013 vlastníkem budovy č.p. 1161 postavené na pozemku označeném jako stavební parcela p.č. 1841/9 (objekt občanské vybavenosti) v katastrálním území Slezské Předměstí (dále též jen „**předmětná budova**“). Předmětná budova se nachází v obci Hradec Králové, část obce Slezské Předměstí, v ulici Víta Nejedlého.

II. Předmět smlouvy

2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání prostory sloužící k podnikání nacházející se v předmětné budově – a to konkrétně nebytové prostory nacházející se ve II. nadzemním podlaží o celkové výměře 324 m² (dále též jen „**nebytové prostory**“), tak jak jsou tyto nebytové prostory vyznačeny v situačním plánu, který tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy.

2.2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci, jeho zaměstnancům, zákazníkům a obchodním partnerům přístup k pronajatým nebytovým prostorům po společných částech předmětné budovy, tak jak je vyznačeno v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že tyto společné prostory slouží ke společnému užívání všem nájemcům v předmětné budově a zavazuje se, že těmto

nájemcům nebude v užívání těchto společných prostor bránit či je v tomto užívání nepřiměřeným způsobem omezovat.

2.3. Součástí nájmu dle této smlouvy je i oprávnění nájemce užívat WC umístěné ve II. a III. nadzemním podlaží předmětné budovy. Toto WC je vyznačeno v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že toto WC slouží ke společnému užívání všem nájemcům v předmětné budově a zavazuje se, že těmto nájemcům nebude v užívání tohoto WC bránit či je v tomto užívání nepřiměřeným způsobem omezovat.

2.4. Nájemce prohlašuje, že shora popsané nebytové prostory do nájmu bez výhrad za podmínek sjednaných v této smlouvě přijímá a zavazuje se pronajímateli platit níže sjednané nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem.

2.5. Nebytové prostory byly nájemci předány k užívání při podpisu této smlouvy. O předání a převzetí nebytových prostor byl sepsán písemný předávací protokol podepsaný účastníky této smlouvy.

III. Účel nájmu

3.1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu vymezený v čl. II. této smlouvy za účelem provozování činnosti popsané v bodě 3.3. této smlouvy.

3.2. K jinému než k sjednanému účelu nesmí nájemce předmět nájmu užívat, pokud se s pronajímateli nedohodne jinak.

3.3. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat za účelem provozování této činnosti: výzkum archeologických vzorků a zařízení kancelářských a skladových prostor.

3.4. Hodlá-li nájemce změnit předmět činnosti, jenž provozuje v pronajatých prostorách, zavazuje se tuto skutečnost oznámit pronajímateli a před změnou uzavřít s pronajímatelem dodatek k této smlouvě týkající se změny předmětu činnosti provozované v pronajatých nebytových prostorech.

3.5. V případě, že nájemce ztratí oprávnění potřebná k provádění činností odpovídajících sjednanému účelu nájmu, je povinen ihned ukončit provozování těchto činností v předmětu nájmu. I nadále však trvá povinnost nájemce hradit pronajímateli sjednané nájemné a úhrady a zálohy na služby spojené s nájmem.

IV. Doba nájmu, skončení nájmu

4.1. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor se uzavírá na dobu určitou, a to od **1.5.2022** do **30.4.2023**.

4.2. Nájemní vztah může být ukončen písemnou dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran a odstoupením pronajímatele od této smlouvy.

4.3. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni tuto smlouvu písemně vypovědět i bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní lhůtě s tím, že výpovědní lhůta počíná první den následujícího kalendářního měsíce ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4.4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu v případě, kdy

- a) nájemce je v jakémkoli prodlení s placením nájemného či úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem (dle Smlouvy o rozúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem)
- b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
- c) v ostatních případech stanovených zákonem.

Délka výpovědní doby činí 21 dnů a začíná běžet prvního dne po doručení výpovědi nájemci.

4.5. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu v případech stanovených v § 2308 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Výpovědní doba je 3 měsíční a začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.

4.6. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v těchto případech:

- a) nájemce předmět nájmu nebo jeho část užívá v rozporu s účelem uvedeným ve smlouvě (vykonává v nebytovém prostoru bez písemného souhlasu pronajímatelů činnost neuvedenou v bodu 3.3. této smlouvy),
- b) nájemce provedl nebo provádí na předmětu nájmu rekonstrukce či úpravy bez písemného souhlasu pronajímatelů,
- c) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- d) nájemce poruší povinnost dle bodu 6.1. této smlouvy
- e) nájemce je v jakémkoli prodlení s placením nájemného či úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, či zálohy za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem (dle Smlouvy o rozúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem)

Ke dni doručení písemného odstoupení pronajímatele od smlouvy se smlouva ruší s účinky do budoucna (ex nunc) a zaniká nájemní vztah ze smlouvy vyplývající. Po odstoupení od smlouvy není pronajímatel povinen vracet peněžité plnění poskytnuté nájemcem na základě této smlouvy.

4.7. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu do 5 dnů vyklidit a předat pronajímateli (na základě písemného předávacího protokolu) ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol podepsaný oběma smluvními stranami. Vzniklé škody, které neodpovídají běžnému a obvyklému opotřebení, je nájemce povinen pronajímateli zaplatit, pokud je neodstraní na svůj náklad. V případě, že nájemce nevyklidí a nepředá pronajímateli nebytové prostory při skončení nájmu včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající dvojnásobku měsíčního nájemného hrazeného za poslední celý kalendářní měsíc doby trvání nájmu, a to za každý započatý měsíc trvání prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu a předání předmětu nájmu pronajímateli. Ujednání o smluvní pokutě nemá vliv na oprávnění pronajímatele požadovat náhradu škody způsobné mu porušením smluvní pokuty zajištěné povinnosti, a to náhrady škody v plné výši.

4.8. Úpravy, které nájemce provedl na své náklady k tomu, aby předmět nájmu vyhovoval jeho provozu, případně nájemcem provedené venkovní úpravy, budou po skončení nájemního vztahu nájemcem na vlastní náklady nájemce odstraněny. Nedojde-li k jejich odstranění, není pronajímatel povinen platit nájemci žádnou úhradu za jejich vybudování či náhradu za zhodnocení předmětu nájmu a tyto úpravy nájemce bezplatně přenechává pronajímateli.

4.9. Smluvní strany se dohodly na tom, že se má za to, že doporučeně odeslaná výpověď či odstoupení od této smlouvy na adresu druhé smluvní strany, nebo při její změně

písemně sdělenou druhé smluvní straně, byla doručena třetí pracovní den po jejím odeslání.

V.

Výše nájemného a jeho splatnost, dodávka služeb

5.1. Měsíční nájemné bylo stanovené dohodou a vychází ze stavebnětechnického stavu pronajímaných nebytových prostor a činí bez služeb **38.880,- Kč** (slovy: třicetosmtisícsmsetosmdesát korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši a bude hrazeno bezhotovostním převodem měsíčními platbami na základě pronajímatelem faktury vystavené vždy prvního pracovního dne v měsíci, ve kterém je nájemné placeno. Termín splatnosti této faktury je vždy do desátého dne každého běžného měsíce, ve kterém byla faktura vystavena, pokud není fakturou stanoven pozdější termín splatnosti. Nájemné se hradí na účet pronajímatele č.ú. 262360655/0300 vedený u ČSOB, a.s., variabilní symbolem bude číslo faktury. Nájemné je uhrazeno jeho připsáním na výše uvedený účet pronajímatele.

5.2. Smluvní strany se dohodly, že se měsíční nájemné vždy k 1.1. roku následujícího kalendářního roku zvýší o tolik procent oproti měsíčnímu nájemnému roku předcházejícího, kolik činí míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku, oficiálně vyhlášená Českým statistickým úřadem (vyjadřující procentní změnu cenové hladiny ve vykazovaném měsíci daného roku proti stejnému měsíci předchozího roku) do prosince roku předchozího. Výši průměrné roční inflace a jí odpovídající zvýšení měsíčního nájemného sdělí pronajímatel nájemci písemně. Pronajímatel vystaví fakturu, kterou doučtuje rozdíl mezi v kalendářním roce již provedenými měsíčními platbami nájemného a měsíčním nájemným zvýšeným. Poprvé se provede valorizace nájemného pro rok **2023** a pak stejně v letech následujících po celou dobu trvání nájmu. V tomto případě se nejedná o změnu smlouvy ve smyslu ustanovení bodu 9.5.

5.3. Nájemce se zavazuje uzavřít s příslušnými dodavateli smlouvy na odběr služeb spojených s nájmem. Skutečnost, že nájemce neuzavřel takové smlouvy nebo že není na základě uzavřených smluv ze strany poskytovatele služeb plněno, není důvodem pro slevu na nájemném z pronajatých nebytových prostor. Nájemce se zavazuje hradit dodávky služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem dodavatelům těchto služeb na základě samostatných smluv uzavřených nájemcem s dodavateli. Tyto služby tak nebudou poskytovány prostřednictvím pronajímatele.

5.4. Ustanovení bodu 5.3. se nevztahuje na odběr služeb spojených s nájmem, které nájemci dodává pronajímatel na základě samostatné Smlouvy o rozúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemce je povinen hradit pronajímateli úhrady za služby spojené s nájmem, včetně záloh, a to za podmínek a ve lhůtách sjednaných ve Smlouvě o rozúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem. Porušení Smlouvy o rozúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor ze strany nájemce se zároveň považuje za porušení této smlouvy o nájmu nebytových prostor.

5.5. Smluvní strany prohlašují, že je jim znám výchozí stav příslušných měřidel dodávaných služeb a tento bude uveden v předávacím protokolu.

VI.

Jistota

6.1. Nájemce složí jistotu ve výši 60.000,- Kč (slovy: šedesáttisíc korun českých), a to do 10 dnů od podpisu smlouvy na základě faktury pronajímatele.

6.2. Účelem jistoty je zajištění zaplacení splatných pohledávek pronajímatele za nájemcem (včetně příslušenství), které vzniknou z titulu poškození pronajatých nebytových prostor či jejich zařízení, poškození společných prostor a společného zařízení předmětné budovy (škody, újma a nadměrné opotřebení) a zajištění zaplacení splatných pohledávek (včetně příslušenství) za nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých nebytových prostor vč. nedoplatků na zálohách a při jejich ročním vyúčtování, a to dle ve Smlouvě o rozúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem. Dále je účelem jistoty zajištění pohledávek pronajímatele za nájemcem na zaplacení smluvních pokut (včetně příslušenství) sjednaných v této smlouvě či ve Smlouvě o rozúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem.

6.3. V případě vzniku pohledávek uvedených v bodě 6.2. této smlouvy je pronajímatel oprávněn jednostranně kompenzovat (započítat) svoji pohledávku ze složené jistoty a nájemce s takovou kompenzací výslovně souhlasí. V případě, že pronajímatel bude nucen čerpat z jistoty, zavazuje se nájemce doplnit jistotu na původní částku, a to do 5-ti pracovních dnů od obdržení písemné výzvy od pronajímatele.

6.4. Po skončení nájmu předmětných nebytových prostor je pronajímatel povinen vyplatit nájemci výše uvedenou jistotu (popřípadě sníženou v souladu s body 6.2. a 6.3. této smlouvy, před provedením dorovnání jistoty dle bodu 6.3.), a to do 2 měsíců od skončení nájemního vztahu a splnění povinností nájemce sjednaných v bodě 7.9. této smlouvy.

VII. Povinnosti smluvních stran

7.1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání a v rozsahu sjednaném ve Smlouvě o rozúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem zajišťovat řádné plnění služeb spojených s užíváním těchto prostor. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této nájemní smlouvy se seznámil se stavem předmětu nájmu, předmět nájmu si prohlédl a tento je způsobilý k řádnému užívání.

7.2. Nájemce se zavazuje, že nebude během doby nájmu realizovat žádné stavební úpravy, změny vylepšení, doplňky nebo reklamu v pronajatých nebytových prostorách (včetně ale neomezující se na řezání, vrtání nebo upevňování instalace, aparatury nebo zařízení jakéhokoli druhu v jakékoliv části prostor) bez získání předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nebude-li uzavřena jiná písemná dohoda, je nájemce povinen veškeré úpravy, změny vylepšení, doplňky nebo reklamy provedené s písemným souhlasem pronajímatele na své náklady odstranit před zpětným předáním předmětu nájmu pronajímateli při ukončení nájmu (nájemce tedy nemá právo na jakoukoli náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s těmito úpravami, změnami, vylepšeními, doplňky nebo reklamou, ani právo na náhradu odpovídající zhodnocení předmětu nájmu) – to platí jak v případě úprav provedených se souhlasem pronajímatele, tak v případě úprav provedených v rozporu s touto smlouvou bez souhlasu pronajímatele. Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami či rekonstrukcí nijak nezbujuje nájemce povinností postupovat podle stavebního zákona a jiných obecně závazných právních předpisů a řádně plnit povinnosti z těchto předpisů vyplývajících.

7.3. Úpravy pronajímaných nebytových prostor provedené nájemcem s písemným souhlasem pronajímatele bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce ze svého daňového základu.

7.4. Nájemce se zavazuje, že bude užívat předmět nájmu tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebení. Jinak je povinen nahradit vzniklou škodu a újmu v plné výši.

7.5. Po dobu nájmu provádí veškerou údržbu předmětu nájmu a opravy spojené s užíváním předmětu nájmu na své náklady nájemce.

7.6. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část jiným podnájemcům za předpokladu stejného účelu nájmu, avšak pouze za předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7.7. Nájemce je povinen okamžitě odstranit na své náklady závady a poškození v pronajatých nebytových prostorech i společných prostorech, které způsobil sám ev. jeho zaměstnanci či návštěvníci. Nájemce odpovídá pronajímateli za újmy způsobené svými zaměstnanci a osobami vykonávajícími práce pro něho i za újmy způsobené zákazníky.

7.8. Nájemce je povinen platit včas a řádně veškeré peněžní částky splatné podle této smlouvy a dle Smlouvy o rozúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem.

7.9. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen opustit pronajaté nebytové prostory a předat je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, a to nejpozději v den skončení nájmu, a sepsat o tom s pronajímatelem písemný předávací protokol. Pokud pronajímatel vydal jakékoliv souhlasy s umístěním sídla (místa podnikání) nájemce do pronajatých nebytových prostor, případně jiných společností nebo osob, je nájemce povinen zajistit, aby nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu bylo sídlo (místo podnikání) nájemce i případných dalších osob změněno tak, aby se již nenacházelo v pronajatých nebytových prostorech, a to včetně zapsání adres nových sídel (míst podnikání) všech takových subjektů do příslušného rejstříku. Nájemce je povinen odstranit veškeré vybavení a technické zhodnocení, které nainstaloval uvnitř nebo vně pronajatých nebytových prostor, a na své náklady zajistit provedení oprav, které jsou v důsledku odstranění tohoto vybavení potřebné, to vše pokud se účastníci nedohodnou jinak. V případě porušení jakékoli povinnosti nájemce sjednané v tomto bodě této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši složené kauce. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, a to právo na náhradu škody v plné výši.

7.10. Je-li nájemce v prodlení s vyklizením nebytových prostor po skončení nájmu déle než 5 dní, je pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto nebytových prostor, prostory si zpřístupnit a odstranit z nich a v jiných prostorech uskladnit na náklady nájemce všechn jeho majetek a nebytové prostory dále pronajmout jiným nájemcům. Nájemce se v takovém případě zavazuje převzít svůj majetek uskladněný mimo nebytové prostory na základě písemné výzvy pronajímatele a uhradit pronajímateli všechny náklady, které mu v důsledku nevyklizení nebytových prostor nájemcem vznikly. Nepřevezme-li nájemce svůj majetek uskladněný pronajímatelem mimo nebytové prostory ani na základě písemné výzvy pronajímatele, zplnomocňuje tímto pronajímatele, aby veškerý jeho majetek uskladněný mimo nebytové prostory dle tohoto článku prodal a výtěžek z prodeje použil k úhradě svých nákladů spojených se zpřístupněním nebytových prostor, uskladněním majetku nájemce mimo nebytové prostory a prodejem majetku nájemce. Případnou zbývající část výtěžku z prodeje majetku nájemce pronajímatel poukáže ve prospěch nájemce, a to prostřednictvím poštovní poukázky. Smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení zůstává v platnosti a účinnosti i po ukončení této smlouvy.

7.11. Nájemce se zavazuje před užíváním pronajatých nebytových prostor uzavřít pojistnou smlouvu na zařízení v pronajatých nebytových prostorech a odpovědnost za škodu způsobenou cizí osobě.

7.12. Nájemce je povinen ve své provozní době umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem jejich kontroly

a kontroly dodržování povinností nájemce dle této smlouvy, a to kdykoli na vyžádání pronajímatele (tedy i opakovaně). Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu i za účelem provedení oprav a údržby.

7.13. Nájemce je povinen dodržovat při užívání pronajatých nebytových prostor veškeré příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní a ochrany životního prostředí, právní předpisy v oblasti bezpečnosti práce, veškeré ekologické normy a dodržovat stanovené limity hluku. Požární bezpečnost v předmětu nájmu bude zajišťovat nájemce na své náklady, včetně umístění a revize hasicích zařízení. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany je statutární orgán nájemce. V případě vzniku požáru v předmětu nájmu je nájemce povinen takovou událost okamžitě hlásit a neprodleně informovat pronajímatele. Nájemce se zavazuje provádět likvidaci odpadů vzniklých při jeho činnosti podle platných právních předpisů. Nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v pronajatém objektu, za tím účelem je povinen uzavřít smlouvu se subjektem oprávněným k likvidaci odpadů.

Nájemce je povinen poučit své zaměstnance a partnery o bezpečnostních a protipožárních předpisech, s nimiž byl při předání předmětu nájmu seznámen.

Nájemce odpovídá za pracovní úrazy svých zaměstnanců, partnerů a případné úrazy zákazníků, úplnost a technickou způsobilost používaných technických zařízení, včetně pronajatých.

7.14. Nájemce je povinen zajišťovat veškeré revize na elektrických zařízeních, které si sám nainstaloval, nebo které v pronajatých nebytových prostorech využívá a přenosném ručním nářadí a předávat je pronajímateli.

7.15. Nájemce je povinen oznámit a označit umístění, druh a množství tlakových lahví včetně propan butanu.

7.16. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli při podpisu této nájemní smlouvy kopii své registrace k DPH. V případě, že není plátcem DPH a stane se jím v průběhu nájmu je nájemce povinen to okamžitě oznámit pronajímateli a neprodleně mu předložit kopii své registrace k DPH.

7.17. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst jakékoliv své pohledávky (nároky) vůči pronajímateli proti jakýmkoliv pohledávkám pronajímatele za nájemcem, zejména proti pohledávkám pronajímatele na nájemném a na úhradách za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

7.18. Smluvní strany se dohodly, že na nájemní vztah vzniklý na základě této smlouvy se nepoužijí ustanovení § 2311 a § 2315 občanského zákoníku.

7.19. Nájemce je oprávněn umístit si v prostoru označeném pronajímatelem informační tabuli přiměřených rozměrů.

7.20. Nájemce je povinen dodržovat Požární řád předmětné budovy. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že tento Požární řád budovy převzal před podpisem této smlouvy o pronajímatele a byl s ním řádně seznámen.

7.21. Nájemce se zavazuje, že v pronajatých prostorech bude instalovat a používat pouze přístroje a zařízení odpovídající ČSN a v případě, že instalace a používání bude podléhat schválení příslušných orgánů, nebude provádět jejich instalaci a používání bez tohoto schválení. Případné nutné prohlídky a revize přístrojů si nájemce zajistí sám na vlastní náklady.

7.20. Nájemce je povinen po celou dobu trvání této smlouvy pronajímateli předem písemně oznamovat počet osob pracujících pronájemce v nebytových prostorech a jakékoli jeho změny.

VIII.

Pokuty za nedodržení smluvních podmínek

8.1. Nezaplatí-li nájemce nájemné či úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor (vč. vyúčtovaných nedoplatků) včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení podle obecně závazných právních předpisů.

8.2. V případě, že nájemce neplatí řádně a včas v době její splatnosti dle této smlouvy či dle související Smlouvy o rozúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem jakoukoliv platbu (včetně ale nikoliv se omezující na nájemné a úhrady za služby), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně.

8.3. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli za každý započatý měsíc neoprávněného obsazení prostor smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za poslední měsíc trvání nájmu.

8.4. Zaplacením smluvních pokut nezaniká právo pronajímatele na náhradu veškerých škod a ušlého zisku vzniklých nesplněním povinností nájemce, a to v škody v plné výši.

IX.

Závěrečná ustanovení

9.1. Každá strana odpovídá za své náklady na právní úkony (jednání), které vzniknou při přípravě a vyhotovení právních dokumentů.

9.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě doručování doporučenou poštovní zásilkou je doručováno na adresu adresáta uvedenou v záhlaví smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že se má za to, že doporučená poštovní zásilka je doručena třetí pracovní den následující po dni, ve kterém byla písemnost předána k poštovní přepravě, nebyla-li doručena dříve.

9.3. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané nebytové prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor. Dále nájemce prohlašuje, že bere na vědomí stav a charakter pronajímaných nebytových prostor konstatovaných v této nájemní smlouvě a že stav pronajímaných nebytových prostor mu umožňuje plně tyto nebytové prostory využívat.

9.4. Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel nenese odpovědnost za jakoukoli újmu vzniklou na straně nájemce v předmětu nájmu či v souvislosti s porušením povinností pronajímatele dle této smlouvy či Smlouvy o rozúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem (včetně újmy ve formě škody skutečné či ušlého zisku). Práva na náhradu této újmy se nájemce v plném rozsahu vzdává. Ujednání tohoto bodu této smlouvy se nevztahuje na újmu na přirozených právech člověka, újmu způsobenou úmyslně či z hrubé nedbalosti.

9.5. Změny a doplňky k této smlouvě lze provádět pouze písemně a dohodou obou smluvních stran.

9.6. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce prodlužuje promlčecí dobu u všech práv pronajímatele vůči nájemci dle této smlouvy, a to na dobu 5 let ode dne, kdy toto právo mohlo být uplatněno poprvé.

9.7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení smlouvy.

9.8. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

9.9. Tato smlouva od data účinnosti této smlouvy v plném rozsahu nahrazuje veškerá dosavadní ujednání smluvních stran, které se týkají předmětu této smlouvy, zejména veškeré dosavadní nájemní smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami či jejich právními předchůdci týkající se předmětu nájmu.

9.10. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), smluvní strany souhlasí s jejím uveřejněním. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí nájemce neprodleně po podpisu smlouvy poslední smluvní stranou.

9.11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců smluvních stran a účinnosti dne 1.5.2022 za předpokladu, že byla uveřejněna v registru smluv, jinak nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího řádného uveřejnění v registru smluv.

Seznam příloh:

Příloha č. 1 - situační plánek pronajatých nebytových prostor

V Hradci Králové dne 21.3.2022

Pronajímatel:

Nájemce:

Technologické centrum TESLA, s.r.o.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Univerzita Hradec Králové
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX