**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

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

Pasteurova 3544/1, 400 96 Ústí nad Labem

IČ: 44555601

DIČ: CZ44555601

Bankovní spojení: ČSOB, a.s., Ústí nad Labem, č. účtu: 260112295/0300

Zastoupená: doc. RNDr. Jaroslavem Koutským, Ph.D., rektorem

(dále jen *„****pronajímatel****“)*

a

|  |
| --- |
| **T Konzult s.r.o.**Větrná 2718/12, 400 11 Ústí nad Labem |
| IČ: 64052397DIČ: CZ64052397Zastoupená**: Ing. Petrou Burešovou,** jednatelkoutel.: +420 xxx |
|  |  |  |

(dále jen *„****nájemce***“)

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

uzavřeli tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

(dále jen „tato smlouva“):

**I.**

**Úvodní ustanovení**

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 1063 v ulici Brněnské v obci Ústí nad Labem-centrum, která stojí na pozemku parc. č. 8. Všechny uvedené nemovitosti se nacházejí v obci Ústí nad Labem, katastrální území Ústí nad Labem zapsané na listu vlastnictví č. 3954 u Katastrálního úřadu pro Ústí nad Labem, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem (dále jen „***nemovitost***“).

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn níže uvedený prostor sloužící k podnikání pronajmout nájemci.

**II.**

**Předmět nájmu, účel**

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící k podnikání, nacházející se v nemovitosti uvedené ve čl. I této smlouvy, situované v 3. NP, o celkové výměře **52,3 m²**, (dále jen „***Prostory***“). Přesné umístění Prostorů je uvedeno na situačním plánu, který je součástí této smlouvy, jako její Příloha č.1.

Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že Prostory obsahují vše, co je zapotřebí k řádnému užívání Prostor dle této smlouvy.

Cílem této smlouvy je zřízení dočasného užívacího práva nájemce k uvedeným Prostorům.

Nájemce je oprávněn shora uvedené Prostory užívat pouze k provozování kanceláře.

Nájemce se seznámil se stavem Prostorů, prohlašuje, že Prostory splňují veškeré podmínky vyžadované právními, hygienickými, požárními či jinými předpisy.

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 Prostorů, a to ve výši a za podmínek stanovených touto smlouvou níže a jejími nedílnými přílohami.

Nájemce bere na vědomí, že předmětné prostory nejsou technicky uzpůsobeny k podružnému měření spotřeby energií a že tedy ponese poměrové náklady na energie objektu odpovídající procentu pronajaté plochy k celku, jak je uvedeno výpočtem v Příloze č. 2.

**III.**

**Doba trvání**

Nájem se touto smlouvou uzavírá na dobu neurčitou od 1. 11. 2023

**IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

Pronajímatel se zavazuje:

1. přenechat Prostory nájemci tak, aby je mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
2. udržovat Prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty,
3. zajistit nájemci nerušené užívání Prostorů po dobu nájmu definovanou v čl. III výše.

Nájemce se zavazuje:

1. užívat Prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým způsobem užívání,
2. platit za užívání Prostorů nájemné podle čl. V. této smlouvy a náklady spojené s obvyklým užíváním Prostor,
3. dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné právní předpisy, řídit se pokyny pronajímatele. V této souvislosti nájemce prohlašuje, že jej pronajímatel se všemi citovanými předpisy detailně seznámil,
4. nezřídit žádné třetí osobě užívací právo k Prostorům,
5. 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,
6. strpět kontrolu najatých Prostorů pronajímatelem,
7. nést plnou odpovědnost za způsobenou škodu v Prostorech,
8. při skončení nájemní smlouvy (tj. během posledního dne trvání nájmu) odevzdat Prostory řádně vyklizené pronajímateli,
9. úklid v Prostorech zajišťuje nájemce na vlastní náklady,
10. užívat Prostory nejpozději do 22:00 hodin,
11. zajistit na svoje náklady vybavení interiéru Prostorů.

**V.**

**Nájemné a jeho úhrada**

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání Prostorů nájemné
ve výši **100,- Kč/m2** tzn. **5.230,- Kč** (slovy: pěttisícdvěstětřicetkorun) měsíčně včetně DPH
na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to ke každému 15. dni v měsíci, za který se nájemné platí. Ke stejnému dni je nájemce povinni zaplatit pronajímateli rovněž úhradu za služby spojené s užíváním Prostorů, jejichž druh a výše je v této smlouvě uvedena níže, rovněž na základě vystavené zálohové faktury. Smluvní strany si ujednávají, že k zaplacení dojde okamžikem připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.

V případě prodlení s placením nájemného je nájemce povinni zaplatit pronajímateli úrok z prodlení z dlužné částky za každý, byť jen započatý den prodlení, a to dle stanoveného nařízení vlády.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo cenu představující nájemné navýšit v následujícím kalendářním roce a to vždy o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (CPI) za předcházející kalendářní rok dle statistiky vydané Českým statistickým úřadem. Oznámení o změně cen zašle pronajímatel nájemci vždy do 31. 1. příslušného kalendářního roku.

Nájemce výslovně prohlašuje, že souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn stanovit Nájemci jednostranným oznámením vždy k 31. 1. následujícího kalendářního roku novou výši paušálních a 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 paušální a zálohové platby odpovídala očekávánému odběru a jeho ceně.

Měsíční paušální úhrada za služby spojené s užíváním Prostorů činí:

vodné 257,- Kč bez DPH

stočné 221,- Kč bez DPH

**Měsíční paušální platby celkem 478,- Kč bez DPH**

Měsíční zálohy za služby spojené s užíváním Prostorů činí:

Elektřina 341,- Kč bez DPH

Tepelná energie 1.304,- Kč bez DPH

Srážkové vody 77,- Kč bez DPH

**Měsíční zálohové platby celkem 1.722,- Kč bez DPH**

**Měsíční platba za služby celkem 2.200,- Kč bez DPH**

K příslušným částkám bude připočtena DPH ve výši stanovené platnými a účinnými právními předpisy k okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění.

Rozhodným dnem pro vyúčtování záloh za služby spojené s užíváním Prostorů se rozumí k 31. 12. příslušného kalendářního roku.

Vyúčtování uhrazených záloh a skutečné spotřeby bude prováděno daňovým dokladem se splatností 15 dní. Případný nedoplatek vyúčtovaných záloh za služby je splatný do 14 dnů po vystavení daňového dokladu.

Bližší podrobnosti stanoví příloha č. 2 - Výpočtový list

V případě, že bude nájemce v prodlení s placením úhrad za služby a poskytování energií, včetně formy zálohových plateb, zavazuje se zaplatit úrok z prodlení z dlužné částky za každý, byť jen započatý den prodlení, a to dle stanoveného nařízení vlády.

Smluvní strany se ve smyslu § 5 odst. 3 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, dohodly, že původcem odpadu vznikajícího užíváním předmětu nájmu je nájemce. Nájemce je povinen si zajistit sběr a zpracování jím produkovaného odpadu a související náklad nese v plné výši.

Kompletní údržbu Prostorů provádí nájemce na své vlastní náklady, a to způsobem předem písemně schváleným pronajímatelem. S ohledem na toto ustanovení se pro právní vztahy založené touto smlouvou neaplikuje ustanovení § 2208 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

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 pracovníky, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou, ve výši nejméně 500 000**,-** Kč. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání této smlouvy bude pojištěný ve smyslu tohoto ustanovení a že nedojde ke snížení pojistné částky pod částku uvedenou v předchozí větě.

Nájemce je povinen na žádost pronajímatele předložit pronajímateli originál příslušné pojistné smlouvy prokazující uzavření pojistné smlouvy na dané období.

**VI.**

**Možnost ukončení smlouvy**

Tuto smlouvu lze ukončit:

1) písemnou dohodou smluvních stran,

2) písemnou výpovědí doručenou

a) druhé smluvní straně **bez udání výpovědního důvodu**.

Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začne běžet okamžikem doručení výpovědi druhé smluvní straně.

 b) nájemci **bez výpovědní doby s odůvodněním,** a to v případech, kde

* nájemce užívá věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci,
* nájemce je v prodlení placením nájemného, nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor po dobu delší než jeden měsíc.
* nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele přenechal v pronajatých prostorách prostor jinému, provedl úpravy pronajímaných prostor, změnu účelu pronájmu

 c) pronajímateli **bez výpovědní doby s odůvodněním,** a to v případech, kde

* ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
* přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
* porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Výpověď podle písm. b) a c) tohoto článku je účinná doručením, a nájemce je povinen vyklidit pronajaté prostory do 14 dnů od doručení výpovědi.

Nájemce je povinen v den skončení nájmu Prostor jej vyklidit a odevzdat pronajímateli vyklizený, uklizený a ve stavu, v jakém Prostor převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, a zároveň je povinen předat příslušenství, tj. zejména vybavení a zařízení a klíče od všech uzamykatelných prostor. Škody na Prostoru je nájemce povinen pronajímateli uhradit nebo je odstranit na své náklady. Ve vyklizeném Prostoru se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by si nájemce činil dodatečně nárok. V případě prodlení s vyklizením a předáním Prostor je pronajímatel oprávněn požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení.

V případě, že nájemce po uplynutí doby nájmu nevrátí Prostor a zařízení a vybavení pronajímateli v původním stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, bude po nájemci vymáhána náhrada škody, která takto pronajímateli vznikne, zejména na uvedení Prostoru do původního stavu. Tyto další náklady jsou nájemci povinni uhradit do 5 dnů ode dne jejich vyúčtování.

**VII.**

**Vyloučení aplikace ustanovení občanského zákoníku**

Smluvní strany se podpisem této smlouvy dohodly, že vylučují aplikaci ustanovení § 557 a § 1805, § 2209, § 2210 odst. 2 a 3, dále § 2212 odst. 3, § 2218, § 2220, odst. 1, věta druhá, část za středníkem, § 2223, § 2226 odst. 2 a §2230 § 2314, § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu zástupci smluvních stran.

Smluvní strany si podpisem této smlouvy sjednávají (pokud tato smlouva nestanoví jinak), že závazky touto smlouvou založené budou vykládány výhradně podle obsahu této smlouvy, bez přihlédnutí k jakékoli skutečnosti, která nastala a/nebo byla sdělena, jednou stranou druhé straně před uzavřením této smlouvy.

Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být nájemci postoupena bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany uvádějí, že za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv mezi smluvními stranami.

Pro případ postoupení této smlouvy si smluvní strany ujednaly, že postoupená strana nemůže odmítnout osvobození postupitele za žádných okolností.

Práva vyplývající z této smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě 10 let ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.

Tato 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 této Smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.

Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této Smlouvy. Kromě ujištění, které si strany poskytly v této smlouvě, nebude mít žádná ze stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmikoliv skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná strana úmyslně uvedla druhou stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této smlouvy a případy taxativně stanovené touto smlouvou.

Pro vyloučení pochybností nájemce výslovně potvrzuje, že je podnikatelem, uzavírá tuto smlouvu při svém podnikání, a na tuto smlouvu se tudíž neuplatní ustanovení § 1793 ani § 1796, odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

Nájemci na sebe v souladu s ustanovením § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, přebírají nebezpečí změny okolností. Tímto však nejsou nikterak dotčena práva smluvních stran upravená v této smlouvě.

Změny a doplnění této smlouvy jsou možné pouze v písemné podobě číslovanými dodatky a na základě vzájemné dohody obou smluvních stran.

Případné spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní budou smluvní strany řešit především vzájemnou dohodou, v případě soudního sporu se smluvní strany se výslovně dohodly v souladu s § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, že v takovém případě je dána místní příslušnost obecného soudu pronajímatele.

Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.

Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Ústí nad Labem dne …………………

…………………………………….. ……………………………………..

pronajímatel nájemce

Přílohy:

Příloha č. 1 - Situační plán pronajímaných Prostorů

Příloha č. 2 – Výpočtový list