

Smlouva o nájmu prostoru

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

Fakulta životního prostředí

Pasteurova 3544/1, 400 96 Ústí nad Labem

IČ: 44555601

DIČ: CZ44555601

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., Ústí nad Labem, č. účtu: 260112295/0300

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

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Regionální rozvojová agentura Ústeckého kraje, a.s.

Velká Hradební 3118/48

400 01 Ústí nad Labem

IČ:60279524

DIČ: CZ60279524

Bankovní spojení: ČSOB, a.s., č. účtu: 615211963/0300

Zastoupená: Mgr. Tomášem Vlachem, předsedou představenstva

(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

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 3132 v ulici Králova výšina v obci Ústí nad Labem, která stojí na pozemku parc. č. 1065/4. 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**“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn níže uvedený prostor sloužící k podnikání pronajmout nájemci.

II.

Předmět nájmu, účel

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory, nacházející se v nemovitosti uvedené ve čl. I této smlouvy, o celkové výměře 181,46 m², jež se nachází ve 2NP (dále jen „**Prostory**“). Přesné umístění Prostorů je uvedeno na situačním plánu, který je součástí této smlouvy, jako její Příloha č. 1.
2. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že Prostory obsahují vše, co je zapotřebí k řádnému užívání Prostor dle této smlouvy.
3. Cílem této smlouvy je zřízení dočasného užívacího práva nájemce k uvedeným Prostorům za účelem Pronájmu kanceláří.
4. Nájemce je oprávněn shora uvedené Prostory užívat pouze k výkonu činnosti společnosti – management projektů.

5. Nájemce se seznámil se stavem Prostorů, prohlašuje, že Prostory splňují veškeré podmínky vyžadované právními, hygienickými, požárními či jinými předpisy k výkonu činnosti společnosti – management projektů.
6. Bližší specifikace vybavení Prostor je uvedena v Příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
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 Prostorů, a to ve výši a za podmínek stanovených touto smlouvou níže.

III.

Doba trvání

Nájem se touto smlouvou uzavírá na dobu určitou, tj. od **1. 10. 2025 do 31. 12. 2027**. Pokud pronajímatel, nebo nájemce ve lhůtě jednoho měsíce před skončením nájemní smlouvy na dobu určitou závazek nevypoví, platí, že doba trvání vztahu se prodlužuje o 1 rok.

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.
 - d) základní úklid a údržbu v Prostorech
 - e) zajištění vrátnice budovy (vydávání klíčů, navedení návštěv, ostraha.
 - f) zajištění možnosti parkování vozidel v areálu budovy, bez prioritizace
2. Nájemce se zavazuje:
 - a) užívat Prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým způsobem užívání,
 - b) platit za užívání Prostorů nájemné podle čl. V. této smlouvy a náklady spojené s obvyklým užíváním Prostor,
 - c) 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,
 - d) nezřídit žádné třetí osobě užívací právo k Prostorům,
 - e) 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,
 - f) strpět kontrolu najatých Prostorů pronajímatelem,
 - g) nést plnou odpovědnost za způsobenou škodu v Prostorech,
 - h) při skončení nájemní smlouvy (tj. během posledního dne trvání nájmu) odevzdat Prostory řádně vyklizené pronajímateli,
 - i) užívat Prostory pouze v rozsahu provozní doby budovy,
 - j) zajistit na svoje náklady dovybavení interiéru Prostorů nad rámec toho, co je schopen zajistit pronajímatel dle vzájemné dohody.
 - k) strpět dočasné a minimalizované zhoršení podmínek užívání nájmu Prostor spočívajících v chystané rekonstrukci prostor v budově v 3-5 NP. Pronajímatel bude nájemce dohodnutou formou informovat o detailech omezení provozu budovy. Pravděpodobné zahájení stavebních prací je léto 2026.

V.

Nájemné a jeho úhrada

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání Prostorů nájemné ve výši:
 - **20 000 Kč** (slovy: dvacetisícikorunčeských) bez DPH za prostory bez místnosti 217, **měsíčně** na základě vystaveného daňového dokladu na účet pronajímatele uvedený v daňovém dokladu se splatností k poslednímu dni v měsíci, za který se

nájemné platí. Smluvní strany si ujednávají, že k zaplacení dojde okamžikem připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele. Nájemné je sjednáno jako konečné a zahrnuje i úhradu za dodávky energií a služeb spojených s užíváním prostorů, není-li dále ve smlouvě stanoveno jinak.

2. V případě prodlení s placením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý, byť jen započatý, den prodlení.
3. 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.
4. Nájemce výslovně prohlašuje, že souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn stanovit Nájemci jednostranným oznámením vždy k 31. 1. následujícího kalendářního roku novou výši nájemného s ohledem na Nájemcem odebraná plnění a služby v minulém období či s ohledem na změny cen dodavatelů tak, aby v dalším období výše platby odpovídala očekávanému odběru a jeho ceně.
5. V případě, že bude nájemce v prodlení s placením úhrad, zavazuje se zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý, byť jen započatý, den prodlení.
6. Smluvní strany se v souladu s § 5 odst. 3 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, dohodly, že původcem veškerého odpadu vznikajícího činností nájemce v Prostorech je nájemce. V případě jiného než běžného množství je Nájemce povinen si zajistit sběr a zpracování jím produkováného odpadu a související náklad nese v plné výši.
7. 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 **10 000 000,- Kč**. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání této smlouvy bude pojištěn ve smyslu tohoto ustanovení a že nedojde ke snížení pojistné částky pod částku uvedenou v předchozí větě.
8. Nájemce je povinen na žádost pronajímatele předložit pronajímateli originál příslušné pojistné smlouvy prokazující uzavření pojistné smlouvy na dané období.

VI.

Možnost ukončení smlouvy

1. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí podle odstavce 2.
2. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou výpovědí doručenou
 - a. druhé smluvní straně **bez udání výpovědního důvodu**; výpovědní lhůta činí 2 měsíce a začne běžet okamžikem doručení výpovědi druhé smluvní straně;
 - b. nájemci **bez výpovědní doby s odůvodněním**, a to v případech, kde
 - i. nájemce užívá věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci,
 - ii. nájemce je v prodlení placením nájemného, nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor po dobu delší než jeden měsíc,
 - iii. 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,

- i. ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
 - ii. přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - iii. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
3. Výpověď podle odst. 2 písm. b. a c. je účinná doručením, a nájemce je povinen vyklidit pronajaté prostory do 14 dnů od doručení výpovědi.
4. Nájemce je povinen v den skončení nájmu Prostor sloužících k podnikání vyklidit a odevzdat jej 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 prodloužení s vyklizením a předáním Prostoru je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000, - Kč za každý započatý den prodloužení.
5. 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 je nájemce povinen uhradit do 5 dnů ode dne jejich vyúčtování.

VII.

Vyloučení aplikace ustanovení občanského zákoníku

Smluvní strany se podpisem této smlouvy dohodly, že vyloučí 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 a § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. 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.
3. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být nájemcem 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.
4. Pro případ postoupení této smlouvy si smluvní strany ujednaly, že postoupená strana nemůže odmítnout osvobození postupitele za žádných okolností.
5. Práva vyplývající z této smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě 5 let ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
6. 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.

7. 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.
8. 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 jakýmkoliv skutečností, 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.
9. 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.
10. Nájemce na sebe v souladu s ustanovením § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, přebírá nebezpečí změny okolností. Tímto však nejsou nikterak dotčena práva smluvních stran upravená v této smlouvě.
11. Změny a doplnění této smlouvy jsou možné pouze v písemné podobě číslovanými dodatky a na základě vzájemné dohody obou smluvních stran.
12. 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.
13. Tato smlouva je sepsána jako elektronický dokument opatřený uznávaným elektronickým podpisem každé smluvní strany, nebo pokud jedna ze smluvních stran nemá uznávaný elektronický podpis, ve čtyřech listinných vyhotoveních s vlastnoručními podpisy smluvních stran, z nichž každá ze stran obdrží po dvou vyhotoveních.
14. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
15. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.

V Ústí nad Labem dne

pronajímatel

nájemce

..

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

.....
Regionální rozvojová agentura Ústeckého kraje, a.s.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Situační plán pronajímaných Prostor

Příloha č. 2 - Bližší specifikace Prostor