**RS UJEP 2017/00474**

**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**

se sídlem v Ústí nad Labem, Pasteurova 3544/1, 400 96 Ústí nad Labem

zastoupena doc. RNDr. Martinem Balejem, Ph.D., rektorem

IČ: 44555601, DIČ: CZ44555601

bankovní spojení: XXXXXXXXXX

kontaktní osoba:

Mgr. Tomáš Kraus, ředitel Správy kolejí a menz UJEP

telefon: XXXXXXXXXXX, e-mail: XXXXXXXX

na straně jedné jakožto pronajímatel

(dále jen „**pronajímatel**“**)**

a

**1. SDZP družstvo**

se sídlem Riegrova 909/5, 405 02 Děčín

IČ: 25476092

zastoupené: Ing. Janem Paličkou, předsedou družstva

(dále jen **„nájemce“)**

uzavřeli následující smlouvu o nájmu prostor (dále jen **„tato smlouva“**):

**I.**

**Předmět a účel smlouvy**

Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostory o celkové výměře 93,9 m2,nacházející se v I. NP objektu vysokoškolské koleje K1, Klíšská 979/129, Ústí nad Labem (dále jen **„Prostory“**). Přesné umístění Prostorů je uvedenou na situačním plánu, který je součástí této smlouvy jako její Příloha č. 1.

Předmětem této smlouvy je zřízení dočasného užívacího práva nájemce k uvedeným Prostorům za účelem provozování call centra.

Nájemce se seznámil se stavem poskytnutých Prostorů, zavazuje se je užívat v souladu s touto smlouvou a platit pronajímateli nájemné.

**II.**

**Trvání smlouvy**

Nájem Prostorů uvedených v článku I. této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1. 9. 2017.

**III.**

**Úhrada a splatnost nájmu**

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání Prostorů nájemné ve výši 6.573,- Kč měsíčně na základě vystaveného daňového dokladu na účet pronajímatele uvedený v daňovém dokladu se splatností k 20 dni v měsíci, za který se nájemné platí. K takto účtované ceně za pronájem je vždy připočítávána DPH ve výši stanovené právními předpisy platnými ke dni vystavení daňového dokladu.

Ke stejnému dni je povinen nájemce zaplatit pronajímateli rovněž úhradu za služby spojené s užíváním Prostorů, jejichž výše je uvedena v této smlouvě níže, a to rovněž na základě vystaveného daňového dokladu. Smluvní strany si ujednávají, že k zaplacení dojde okamžikem připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.

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.

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.

Měsíční paušální úhrada za služby spojené s užíváním Prostorů činí:

internet 20/20……………………..... 950 Kč bez DPH,

vodné……………………….…........ 247 Kč bez DPH,

stočné……………………….…....... 241 Kč bez DPH.

Měsíční zálohy za služby spojené s užíváním Prostorů činí:

tepelná energie…………….............. 1.120 Kč bez DPH,

**K výše uvedeným částkám paušálních úhrad za služby i záloh za služby se vždy připočítává DPH ve výši stanovené právními předpisy platnými ke dni vystavení daňového dokladu.**

Náklady na elektrickou energii dle skutečné měsíční spotřeby bude nájemce hradit na základě zvlášť vystaveného daňového dokladu.

Vyúčtování záloh a skutečné spotřeby za služby nastane jedenkrát ročně a bude prováděno daňovým dokladem. Rozhodným dne pro vyúčtování záloh se rozumí 31. 12 kalendářního roku.

Bližší podrobnosti úhrad za služby spojené s užíváním Prostorů stanoví výpočtový list, který je součástí této smlouvy jako její Příloha č. 2.

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 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 očekávanému odběru a jeho ceně.

V případě, že bude nájemce v prodlení s placením úhrad za služby a poskytování energií, včetně formy zálohových plateb, zavazuje se zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý, byť jen započatý, den prodlení.

Likvidaci komunálního odpadu zajišťuje nájemce prokazatelně smlouvou o likvidaci odpadů dle obecně závazných podmínek města Ústí nad Labem. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit smlouvu ke kontrole.

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 **250.000,- 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.

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

**IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

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 článku II. výše.

Nájemce se zavazuje:

1. užívat Prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým způsobem užívání,
2. platit za užívání Prostorů nájemné podle článku III. této smlouvy a náklady spojené s obvyklým užíváním Prostorů,
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 23 hodiny, pokud bude třeba užívat prostory po 23 hodině, zavazuje se nájemce zaslat prostřednictvím e-mailu písemnou žádost řediteli SKM, a to nejméně 2 pracovní dny předem.

**V.**

**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 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 prodlení s vyklizením a předáním Prostorů 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 Prostory vč. zařízení a vybavení pronajímateli ve 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.

.

**VI.**

**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.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

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

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 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.

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.

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.

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 dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

Smluvní strany berou na vědomí, že pronajímatel 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. Uveřejnění prostřednictvím registru smluv zajistí pronajímatel do 30 dnů od uzavření smlouvy.

V Ústí nad Labem dne 22. 8. 2017

V Děčíně dne 4. 9. 2017

Přílohy:

Příloha č. 1 - Situační plán

Příloha č. 2 - Výpočtový list

…………………………………….. ……………………………………

 pronajímatel nájemce