**smlouva**

**O pronájmu nebytových prostor**

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,

občanský zákoník, v platném a účinném znění (,,OZ´´)

Číslo smlouvy pronajímatele: 17-008

Číslo smlouvy nájemce: ………………………………………

**I.**

**Smluvní strany**

**Pronajímatel:**

Obchodní firma: **Unipetrol výzkumně vzdělávací centrum, a.s.**

se sídlem: Ústí nad Labem, Revoluční 84, č. p. 1521, PSČ 400 01

zastoupená: Ing. Františkem Svobodou, předsedou představenstva a

Doc. Ing. Jaromírem Ledererem, CSc., místopředsedou představenstva

IČ: 622 43 136

DIČ: CZ62243136

peněžní ústav: Komerční banka, Ústí nad Labem

číslo účtu: 7009-411/0100

zapsaná ve veřejném rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 664

a

**Nájemce:**

Vysoká škola: **Univerzita Jana Evangelisty Purkyně v Ústí nad Labem**

se sídlem: Pasteurova 1, 400 96 Ústí nad Labem

zastoupená: Ing. Martinem Nerudou, Ph.D., děkanem Fakulty životního prostředí

IČ: 44555601

zřízena zákonem č. 314/1991 Sb., o zřízení Slezské univerzity, Jihočeské univerzity, Západočeské univerzity, Univerzity Jana Evangelisty Purkyně a Ostravské univerzity

(pronajímatel a nájemce dále také jednotně jako „Smluvní strana“ a společně též jako „Smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smlouvu:

**II.**

**Preambule**

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že je majitelem nemovité věci, a to budovy čp. 1521 na parcele č. 133/1 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. a obci Ústí nad Labem, část obce Ústí nad Labem centrum, ulice Revoluční 84.
  2. Pronajímatel je oprávněn pronajmout část nemovité věci uvedené v článku 2.1 této smlouvy.
  3. Touto nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci část nemovité věci uvedené v článku 2.1 této smlouvy k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

**III.**

**Předmět nájmu**

* 1. Předmětem nájmu podle této smlouvy je pronájem části nemovité věci uvedené v článku 2.1 této smlouvy nacházející se v prvním nadzemním podlaží, kterou je laboratoř číslo dveří 129.
  2. Pro účely této smlouvy se vychází z toho, že celková podlahová plocha pronajaté části nemovité věci uvedená v článku 3.3 této smlouvy činí 33,7 m2.
  3. Nájemce je též oprávněn přiměřeně používat společné prostory v nemovité věci uvedené v článku 2.1 této smlouvy, a to vstupní prostor a chodby umožňující nájemci přístup k pronajaté části nemovité věci a dále s ostatními uživateli nemovité věci i sociální zařízení nacházející se v prvním nadzemním podlaží.

**IV.**

**Stav pronajatých prostor**

* 1. Pronajímatel seznámil nájemce se stavem pronajímané části nemovité věci i nemovité věci, v níž se pronajímaná část nemovité věci nachází, a to ke dni uzavření této smlouvy. Nájemce si nevymínil žádné zvláštní vlastnosti pronajímané části nemovité věci.
  2. Nájemce si část nemovité věci najímá k účelu, jímž je výzkumná činnost dvou osob a činnosti související.
  3. Část nemovité věci uvedené v článku 3.3 této smlouvy je vybavena digestoří a laboratorními stoly.
  4. Pronajímatel prohlašuje, že neví o dalších vadách, na které by měl být nájemce zvlášť upozorněn.

**V.**

**Závazky pronajímatele**

* 1. Pronajímatel přenechává pronajatou část nemovité věci nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému účelu dle článku 4.2 této smlouvy.
  2. Pronajímatel se zavazuje udržovat pronajatou část nemovité věci v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata, a zajistit nájemci nerušené užívání pronajaté části nemovité věci.
  3. Pronajímatel v den podpisu této smlouvy odevzdává nájemci pronajatou část nemovité věci se vším, co je třeba k řádnému užívání pronajaté části nemovité věci.
  4. Během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatou část nemovité věci měnit.
  5. Pronajímatel hradí daň z nemovitosti a pojištění nemovité věci.

**VI.**

**Závazky a povinnosti nájemce**

* 1. Nájemce je povinen užívat pronajatou část nemovité věci jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit nájemné.
  2. Nájemce oznámí pronajímateli, že pronajatá část nemovité věci má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání pronajaté části nemovité věci zjistit mohl.
  3. Nájemce nesmí zřídit třetí osobě k pronajaté části nemovité věci užívací právo.
  4. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k pronajaté části nemovité věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnou újmu.
  5. Nájemce má právo provést změnu pronajaté části nemovité věci pouze s předchozím písemných souhlasem pronajímatele.
  6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do pronajaté části nemovité věci za účelem kontroly a poskytnout mu k tomu veškerou potřebnou součinnost.
  7. Nájemce je povinen řídit se směrnicemi pronajímatele, zejména týkajícími se bezpečnosti práce a požární ochrany a zavázat k tomu zejména své zaměstnance, studenty, klienty, zákazníky a ostatní své návštěvníky.
  8. Nájemce je oprávněn požádat pronajímatele o umístění svého firemního označení na náklady nájemce.

**VII.**

**Trvání nájmu**

* 1. Pronajímatel a nájemce ujednávají dobu trvání nájmu pronajaté části nemovité věci na dobu neurčitou.
  2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tři měsíce. Výpovědní lhůta začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
  3. Důvodem výpovědi je též porušení závazků pronajímatele nebo nájemce.

**VIII.**

**Nájemné a úhrada služeb**

* 1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné v ujednané výši 3500,- Kč (slovy: tři tisíce pět set korun českých) za měsíc.
  2. Nájemce je povinen platit měsíčně pronajímateli úhradu za dodávku služeb, a to za dodávku:

1. elektrické energie 1000 Kč plus DPH;
2. tepla 200 Kč plus DPH;
3. teplé vody 350 Kč plus DPH;
4. studené vody 200 Kč plus DPH;
5. stočné 150 Kč plus DPH;

Celkem za služby měsíčně 1900 Kč plus DPH.

* 1. Úhrada nákladů na úklid a ostrahu nemovité věci je zahrnuta v nájemném.
  2. Nájemce bude platit nájemné a úhradu za dodávku služeb měsíčně předem, a to každý měsíc nejpozději do 15. dne běžného měsíce.

**IX.**

**Skončení nájmu**

* 1. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajatou část nemovité věci pronajímateli v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

**X.**

**Smluvní pokuta**

* 1. V případě, že nájemce nezaplatí nájemné a úhradu za dodávku služeb podle čl. 8.1 až 8.4 této smlouvy řádně nebo vůbec, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z nájemného a úhrady za dodávku každé ze služeb, a to za každý den prodlení.
  2. Dále se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý případ porušení některé ze závazků a povinností dle této smlouvy uvedených v čl. VI. Této smlouvy.
  3. Uhrazení smluvní pokuty dle čl. X. odst. 10.1 a 10.2 této smlouvy nemá za následek zánik závazků nájemce dle této smlouvy ani zánik práva pronajímatele požadovat náhradu škody.

**XI.**

**Odstoupení od smlouvy**

* 1. Smluvní strany mohou od smlouvy odstoupit písemnou dohodou.
  2. Každá ze smluvních stran je oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě, že druhá smluvní strana porušila podstatným způsobem tuto smlouvu. Pro účely této smlouvy se podstatným porušením této smlouvy rozumí:

1. prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 30 dnů po lhůtě splatnosti;
2. smluvní strana se dopustila podstatného porušení svých smluvních povinností vyplývajících z této smlouvy, které nenapravila ani na základě písemné výzvy v dostatečné přiměřené lhůtě.
   1. Účinky odstoupení od smlouvy nastanou dnem doručení oznámení o odstoupení do sféry dispozice druhé smluvní strany.
   2. Smluvní strana je oprávněna odstoupit od této smlouvy v případě, že druhá smluvní strana podá insolvenční návrh jako dlužník ve smyslu § 98 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „insolvenční zákon“); insolvenční soud nerozhodne o insolvenčním návrhu na druhou smluvní stranu do tří měsíců od zahájení insolvenčního řízení; insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku druhé smluvní strany ve smyslu § 136 insolvenčního zákona; insolvenční soud zamítne insolvenční návrh pro nedostatek majetku druhé smluvní strany; insolvenční soud prohlásí konkurs na majetek druhé smluvní strany; nebo je přijato rozhodnutí o povinném nebo dobrovolném zrušení druhé smluvní strany (vyjma případů přeměn společnosti).
   3. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití § 1978 odst. 2 OZ, který stanoví, že marné uplynutí dodatečné lhůty má za následek odstoupení od této smlouvy bez dalšího.

**XII.**

**Závěrečná ustanovení**

* 1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
  2. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž oba mají platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
  3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze na základě dohody smluvních stran formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, jejichž obsah bude smluvními stranami odsouhlasen a které smluvní strany podepíší. Pro účely této smlouvy se za písemnou formu nepovažuje forma elektronická.
  4. Tato smlouva nahrazuje veškeré předešlé smlouvy týkající se shodného předmětu smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami.
  5. Je-li nebo stane-li se jakékoli ustanovení této smlouvy neplatným nebo nevymahatelným, nebude tím dotčena platnost ani vymahatelnost kteréhokoli jiného ustanovení smlouvy. Smluvní strany se tímto zavazují, že učiní veškeré nezbytné kroky k nahrazení takového neplatného nebo nevymahatelného ustanovení jiným ustanovením, které bude platné a vymahatelné a bude odpovídat účelu nahrazovaného ustanovení a celé smlouvy.
  6. Žádná ze smluvních stran není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany převést práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu.
  7. Smluvní strany se dohodly na tomto způsobu doručování písemností. Písemnosti budou zasílány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na takovou adresu, která bude příslušnou stranou písemně oznámena druhé smluvní straně. V případě, že se písemnost vrátí jako nedoručená, považuje se za doručenou dnem následujícím po dni, kdy byla takto vrácena.
  8. Ve věcech touto smlouvou neupravených se smluvní vztah řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění.
  9. Smluvní strany vylučují použití § 1740 odst. 3 a § 1751 odst. 2 OZ, které stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, když nedojde k úplné shodě projevů vůle stran.
  10. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 OZ.
  11. Smluvní strany potvrzují, že všechny doložky obsažené v této smlouvě jsou jim srozumitelné, nejsou pro něj nevýhodné a smlouva se neodchyluje od obvyklých podmínek ujednávaných v obdobných případech. Smluvní strany se dohodly, že pro smluvní vztah založený touto smlouvou se nepoužijí ustanovení § 1799 a § 1800 OZ, která upravují odkazy na obchodní podmínky ve formulářových smlouvách, definují nesrozumitelné nebo zvláště nevýhodné doložky a podmínky jejich platnosti, se pro tento smluvní vztah nepoužijí.
  12. Smluvní strany prohlašují a svým podpisem potvrzují, že se žádná z nich necítí být a nepovažuje se za slabší smluvní stranu v porovnání s druhou smluvní stranou, že měly možnost seznámit se s textem a obsahem smlouvy, obsahu rozumí, chtějí jím být vázány a smluvní ujednání společně dostatečně projednaly. Smluvní strany dále prohlašují, že realizací této smlouvy nedochází k neúměrnému zkrácení jedné ze smluvních stran dle § 1793 OZ. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich skutečnou, vážnou a svobodnou vůli, že je jim dostatečně srozumitelná a její obsah určitý, že nebyla uzavřena v tísni či pod nátlakem, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Dne: ………………………… Dne: …………………………

V  Litvínově V Ústí nad Labem

Pronajímatel Nájemce

………………………… …………………………

Unipetrol výzkumně vzdělávací centrum, a.s. Univerzita J.E.Purkyně

Ing. František Svoboda Ing. Martin Neruda, Ph.D.

předseda představenstva děkan fakulty životního prostředí

…………………………………

Unipetrol výzkumně vzdělávací centrum, a.s.

Doc. Ing. Jaromír Lederer, CSc.

místopředseda představenstva