# **SMLOUVA O NÁJMU**

# administrativních prostor v komerčně-administrativním objektu

***„Blok 004 – Ústí nad Labem“***

# (dále jen ***„Nájemní smlouva“***)

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,   
ve znění pozdějších předpisů (dále jen ***„Občanský zákoník“***),

mezi Smluvními stranami:

**Statutární město Ústí nad Labem**se sídlem Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem  
IČO: 00081531, DIČ: CZ00081531

zastoupené PhDr. Ing. Petrem Nedvědickým, primátorem

(dále jen ***„Nájemce“***)

a

[**BUDE DOPLNĚNO**]  
se sídlem/bytem [BUDE DOPLNĚNO]   
IČO/dat. nar.: [BUDE DOPLNĚNO], DIČ: [BUDE DOPLNĚNO]

zastoupený [BUDE DOPLNĚNO]

(dále jen ***„Pronajímatel“***)

(Nájemce a Pronajímatel dále také jako ***„Smluvní strana“*** a společně též jako ***„Smluvní strany“***)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

1. Nájemce je statutárním městem, jehož předmětem činnosti jsou všeobecné činnosti veřejné správy a činnosti ve veřejném zájmu;
2. Nájemce vlastní pozemkové parcely číslo 2520/9, 2520/36, 2520/37 a 2520/39, to vše v katastrálním území Ústí nad Labem;
3. Pronajímatel má zájem na základě dohody s Nájemcem jako vlastníkem Pozemků Bloku 004 vystavět na Pozemcích Bloku 004 Stavbu – komerčně-administrativní objekt s názvem „Blok 004 – Ústí nad Labem“;
4. Smluvní strany společně s touto Nájemní smlouvou uzavřely Smlouvu o výstavbě, kterou má Nájemce jako vlastník zájem zřídit ve prospěch Pronajímatele jako stavebníka právo stavby spočívající v právu Pronajímatele mít na Pozemcích Bloku 004 novou Stavbu a Pronajímatel má zájem takové právo stavby nabýt, přičemž součástí práva stavby bude závazek Pronajímatele: a) odstranit Stávající stavbu, včetně zpracování dokumentace pro odstranění Stávající stavby, b) zpracovat Novou projektovou dokumentaci pro komerčně-administrativní budovu formou Změny stavby před dokončením a získat potřebná povolení, c) realizovat Stavbu komerčně-administrativní budovy pro potřeby Nájemce (tzv. metoda Design & Build), d) pronajmout komerčně-administrativní budovu Nájemci po jejím dokončení; to vše za podmínek blíže definovaných v této Nájemní smlouvě a v současně uzavírané Smlouvě o výstavbě;
5. Nájemce má zájem uzavřít s Pronajímatelem tuto Nájemní smlouvu pro účely veřejné správy zajišťované Statutárním městem Ústí nad Labem a pro účely poskytování služeb veřejnosti;

uzavřely Smluvní strany na základě výsledku koncesního řízení pro zadání veřejné zakázky s názvem „Výstavba na pozemcích Bloku 004 v Ústí nad Labem“ ve smyslu § 180 a násl. zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, tuto Nájemní smlouvu:

1. Definice pojmů
   1. Níže uvedené pojmy a výrazy psané s velkými počátečními písmeny mají následující význam:
      1. ***Smlouva o výstavbě*** znamená smlouvu o výstavbě komerčně-administrativního objektu s názvem „Blok 004 – Ústí nad Labem“ uzavřenou v zadávacím řízení na Veřejnou zakázku;
      2. ***Předmět nájmu*** znamená prostory ve Stavbě určené k dočasnému výlučnému užívání Nájemce, které zahrnují
2. prostory pro odbor sociální péče o předpokládané výměře 2690 m² / 42 modulů,
3. prostory pro odbor územního plánování a stavebního řádu o předpokládané výměře 1020 m² / 16 modulů,
4. prostory pro kancelář architekta města (KAM) o předpokládané výměře 320 m² / 5 modulů,
5. prostory pro informační středisko o předpokládané výměře 710 m² / 11 modulů, a
6. prostory pro senior point o předpokládané výměře 325 m² / 5 modulů;

a které jsou takto vyznačeny v plánech Vybrané varianty (vybraná varianta 1A) dle přílohy č. 1 Smlouvy o výstavbě; přesné umístění a zaměření těchto prostor bude provedeno postupem sjednaným v této Nájemní smlouvě.

* 1. Další pojmy uvedené v této Nájemní smlouvě s velkým počátečním písmenem mají stejný význam, jaký jim byl určen ve Smlouvě o výstavbě.
  2. Smlouva o výstavbě a tato Nájemní smlouva jsou smlouvami na sobě vzájemně závislými ve smyslu ustanovení § 1727 Občanského zákoníku.

1. Předmět nájmu
   1. Pronajímatel touto Nájemní smlouvou pronajímá a zavazuje se přenechat Nájemci k dočasnému užívání Předmět nájmu.
   2. Nájemce je vedle Předmětu nájmu oprávněn užívat společné prostory ve Stavbě.
   3. Smluvní strany se dohodly, že konkrétní podoba Předmětu nájmu bude záviset na podobě nové Stavby, kterou se na základě Smlouvy o výstavbě zavázal Pronajímatel coby stavebník s právem stavby na Pozemcích Bloku 004 zhotovit.
   4. Smluvní strany se zavazují upřesnit Předmět nájmu uzavřením dodatku k této Nájemní smlouvě a vyznačením jeho umístění a jeho zaměřením v plánech bez zbytečného dokladu poté, co bude podoba nové Stavby mezi Smluvními stranami odsouhlasena. Tím není dotčena platnost a účinnost této Nájemní smlouvy.
   5. Nájemce se zavazuje Předmět nájmu za podmínek upravených ve Smlouvě o výstavbě a v této Nájemní smlouvě k užívání převzít, užívat jej za účelem uvedeným v této Nájemní smlouvě a hradit Pronajímateli nájemné vyplývající z této Nájemní smlouvy.
   6. Smluvní strany se dohodly, že Předmět nájmu je Nájemci pronajímán bez vnitřního vybavení movitými věcmi, zařízeními, stroji a přístroji. Nájemce si Předmět nájmu vybaví na vlastní náklady. Pronajímatel je povinen poskytnout k tomu Nájemci potřebnou součinnost.
   7. Nájemce nemá právo v Předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit účel nájmu, než jak to vyplývá z této Nájemní smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak. Nájemce má ovšem právo v Předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit účel nájmu, pokud tato změna nezpůsobí zhoršení poměrů ve Stavbě a nebude nad přiměřenou míru poškozovat Pronajímatele nebo ostatní uživatele Stavby.
   8. Předmět nájmu bude Pronajímatelem předán a Nájemcem převzat na základě písemného předávacího protokolu nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti Nájemní smlouvy. Předávací protokol bude obsahovat zejména identifikaci Předmětu nájmu, označení Nájemce a Pronajímatele, popis stavu Předmětu nájmu, součástí a příslušenství Předmětu nájmu, stavy měřidel energií a fotografickou dokumentaci Předmětu nájmu. Předávací protokol podepíší obě Smluvní strany v den předání.
2. Doba nájmu
   1. Smluvní strany se dohodly, že nájem podle této Nájemní smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to na dobu trvání práva stavby dle Smlouvy o výstavbě.
   2. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 2285 Občanského zákoníku.
   3. Nájemní smlouva nabývá účinnosti ke dni právní moci kolaudačního rozhodnutí (odkládací podmínka), jehož vydání se předpokládá podle Smlouvy o výstavbě nejpozději do 37 (třiceti sedmi) měsíců od účinnosti Smlouvy o výstavbě.
   4. Nájemní smlouvu lze předčasně ukončit pouze za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě. Smluvní strany výslovně v maximálním platnými právními předpisy povoleném rozsahu vylučují aplikaci veškerých dispozitivních ustanovení platných právních předpisů týkajících se možnosti ukončení této Nájemní smlouvy.
   5. Smluvní strany se dohodly, že nájem podle této Nájemní smlouvy může být ukončen pouze některým z níže uvedených způsobů:
      1. uplynutím doby, na kterou byl sjednán, tj. zánikem práva stavby;
      2. zánikem práva stavby před uplynutím jeho doby;
      3. v případě zániku Smlouvy o výstavbě;
      4. písemnou dohodou Smluvních stran ke sjednanému datu, jinak k datu podpisu takovéto dohody.
   6. Nájemce je oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět, jestliže Pronajímatel po dobu delší než 20 (dvacet) dnů hrubým způsobem porušuje tuto Nájemní smlouvu, zejména:
      1. v rozporu s touto Nájemní smlouvu nezajistí Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu ke sjednanému účelu;
      2. Předmět nájmu (či jeho část) se stane nezpůsobilým k účelu nájmu z důvodů na straně Pronajímatele.
   7. Výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Pronajímateli. Ve výpovědi musí být uveden její důvod.
   8. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 2223 Občanského zákoníku (přiměřené odstupné) a § 2234 Občanského zákoníku (zadržovací právo Pronajímatele).
3. Podmínky nájmu
   1. Pronajímatel se zavazuje Předmět nájmu Nájemci přenechat a zajistit mu možnost Předmět nájmu nerušeně užívat za účelem sjednaným v Nájemní smlouvě a Smlouvě o výstavbě a udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu, pro který byl pronajat.
   2. Pronajímatel není v průběhu trvání nájmu oprávněn Stavbu odstranit ani přestavovat nebo stavebně upravovat tak, že to brání užívání Předmětu nájmu, a to ani kdyby to Pronajímatel při uzavření Nájemní smlouvy nebo Smlouvy o výstavbě nemusel ani nemohl předvídat. Veškeré stavební činnosti v Předmětu nájmu podléhají předchozí Konzultaci s Nájemcem a nedohodnou-li se Smluvní strany výslovně jinak, nemají vliv na výši nájemného ani na výši náhrady při zániku práva stavby.
   3. Pronajímatel výslovně bere na vědomí a zavazuje se respektovat, že Nájemce uzavírá tuto Nájemní smlouvu pro účely veřejné správy zajišťované Statutárním městem Ústí nad Labem a pro účely poskytování služeb veřejnosti. V této souvislosti se Pronajímatel zavazuje respektovat, že do Předmětu nájmu mohou vstupovat třetí osoby za účelem jednání, vyřizování úředních záležitostí, čerpání služeb a podobně. Pronajímatel zajistí, že vstup a pohyb těchto třetích osob ve Stavbě nebyl neoprávněně omezován ani znemožňován.
   4. Pokud se Nájemce rozhodne užívat adresu Stavby jako sídlo nebo provozovnu Nájemce nebo třetí osoby, tj. adresu Stavby nechá zapsat do obchodního rejstříku či jiné evidence jako sídlo nebo provozovnu, je Pronajímatel povinen udělit k tomu souhlas dle požadavků Nájemce, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímateli.
   5. Pronajímatel poskytne Nájemci součinnost k tomu, aby si Nájemce na svůj náklad zajistil do Předmětu nájmu dodávky služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu (včetně dodávky tepla, elektrické energie a vody a jiných energií a služeb). Jestliže nebude objektivně možné, aby si Nájemce na svůj náklad zajistil do Předmětu nájmu dodávky služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu, zajistí tyto služby pro Nájemce Pronajímatel s tím, že náklady na služby ponese Nájemce jen v té výši, v jaké je skutečně vynaloží Pronajímatel v podobě přímých plateb dodavatelům služeb s vyloučením provozní režie, správní režie nebo jiných podobných nákladů.
   6. Nájemce je povinen umístit na viditelných místech v Předmětu nájmu Provozní řád Stavby.
   7. Pronajímatel nesmí umístit do Předmětu nájmu kamerový ani jiný bezpečnostní či sledovací systém. Kamerový anebo jiný bezpečností či sledovací systém je Pronajímatel oprávněn provozovat ve Stavbě pouze mimo Předmět nájmu, a to vždy v souladu s pravidly ochrany osobních údajů.
   8. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen dodržovat níže uvedené podmínky nájmu:
      1. Nájemce je povinen zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu a všech součástí a příslušenství na vlastní náklady a provádět je tak, aby nedocházelo ke znehodnocení či poškození Předmětu nájmu a Stavby či jejich částí a aby byly zachovány jejich užitné vlastnosti po celou dobu smluvního vztahu. Jinou než běžnou údržbu a jiné než drobné opravy Předmětu nájmu provádí Pronajímatel. Za běžnou údržbu a drobné opravy se považují případy vymezené v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, a v případě pochybností se za běžnou údržbu a drobné opravy považují takové opravy, jestliže náklady na jednu opravu nepřesáhnou částku 5.000,- Kč (slovy: pět tisíce korun českých) bez DPH;
      2. Nebude-li se jednat o údržbu nebo opravu, ke které je Nájemce povinen, je Nájemce povinen potřebu takové údržby nebo opravy bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli;
      3. Veškerý odpad vzniklý při provádění údržby nebo opravy, ke kterým je Nájemce dle této Nájemní smlouvy povinen, se Nájemce zavazuje zlikvidovat na své náklady v souladu s právními předpisy;
      4. Jestliže Pronajímatel nezajistí provedení údržby nebo opravy Předmětu nájmu, kterou mu Nájemce písemně oznámí a kterou není povinen provést Nájemce, ani do 20 (dvaceti) dnů ode dne doručení písemného upozornění zaslaného Nájemcem, je Nájemce oprávněn zajistit provedení takové potřebné údržby nebo opravy na náklad Pronajímatele. Pronajímatel uhradí veškeré náklady vynaložené na takovou údržbu nebo opravu.
   9. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu, ať už v celku či z části, do podnájmu či jakémukoli jinému užívání, ať už úplatnému či bezúplatnému, třetí osobě, kterou Nájemce zřídil nebo ovládá, a to i bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V ostatních případech podnájem vyžaduje předchozí písemný souhlas Pronajímatele.
   10. V případě, že Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu, odpovídá Nájemce Pronajímateli za to, že třetí osoba bude dodržovat podmínky stanovené touto Nájemní smlouvu, bude se chovat v souladu s touto Nájemní smlouvou a odpovídá za jednání této osoby stejně, jako kdyby Předmět nájmu nebo jeho část užíval Nájemce.
   11. Nájemce může s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele převést nájem podle této Nájemní smlouvy na jinou osobu.
   12. Nájemce je povinen zajistit svoji činnost v Předmětu nájmu plně na vlastní náklady a na vlastní účet, není-li v této Nájemní smlouvě dohodnuto jinak. Pronajímatel uzavřením této Nájemní smlouvy nepřebírá žádné závazky Nájemce vůči třetím osobám vyplývající z činnosti Nájemce, ani se touto Nájemní smlouvou nevytváří žádné sdružení či jakákoli jiná osoba, která by sloužila ke sdružení majetku, finančních či jiných prostředků či k jakékoli odpovědnosti Pronajímatele za závazky Nájemce vůči třetím osobám.
   13. Nájemce plně odpovídá za dodržení veškerých právních předpisů vztahujících se k jeho činnosti jakožto uživatele Předmětu nájmu.
4. Práva a povinnosti Smluvních stran
   1. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na Předmětu nájmu nevznikla žádná škoda a je povinen jej chránit před zničením. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení, ztrátu a za jakékoli znehodnocení věcí Pronajímatele, které se nacházejí v Předmětu nájmu či ve Stavbě, pokud škodu nezpůsobil zaviněným jednáním Pronajímatel, jiný nájemce či třetí osoba.
   2. Nájemce a jeho pracovníci jsou povinni dodržovat platné právní předpisy, opatření příslušných správních orgánů, opatření obecné povahy, nařízení a obecně závazné vyhlášky, zejména v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, včetně interních předpisů přijatých za účelem ochrany Stavby. Nájemce je povinen na své náklady osadit Předmět nájmu hasicími přístroji v předepsaném počtu a druhu, jež odpovídají příslušným právním předpisům.
   3. Nájemce odpovídá za proškolení svých pracovníků v oblasti požární ochrany, ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a hygienických předpisů a za plnění veškerých povinností vyplývajících z právních předpisů v Předmětu nájmu a jejich dodržování.
   4. Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu uklizený a čistý a odklízet z Předmětu nájmu odpadky vlastním nákladem.
   5. Nájemce bere na vědomí, že v Předmětu nájmu a Stavbě platí zákaz kouření. Nájemce i jeho pracovníci jsou povinni tento zákaz kouření dodržovat.
   6. Nájemce je povinen si při své činnosti v Předmětu nájmu a při jeho užívání dle této Nájemní smlouvy počínat tak, aby nedošlo či nedocházelo k poškození či znehodnocení Předmětu nájmu a majetku ostatních nájemců a stejně tak je povinen dbát na ochranu dobrého jména Pronajímatele.
   7. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by znemožňovala, ohrožovala a/nebo rušila výkon práv ostatních uživatelů a nájemců Stavby.
   8. Nájemce je oprávněn umístit na Nájemcem zvolených místech Stavby označení Předmětu nájmu, a to i bez souhlasu Pronajímatele. Použití ustanovení § 2305 Občanského zákoníku se vylučuje. Výrobu, instalaci a grafické zpracování označení Předmětu nájmu provádí Nájemce na vlastní náklady. Provedení označení nesmí bránit umístění nebo viditelnosti označení ostatních nájemců či třetích osob, které mají k umístění označení na Stavbě oprávnění, a musí respektovat, že na Stavbě budou umístěna i tato další označení.
   9. Pronajímatel nezajišťuje nepřetržitou ostrahu Předmětu nájmu.
   10. Nájemce je povinen v Předmětu nájmu samostatně zajišťovat požární ochranu a bezpečnost práce v souladu s obecně platnými právními předpisy.
   11. Pronajímatel je oprávněn sám nebo prostřednictvím třetí osoby provádět dle potřeby a v předem oznámených časových intervalech kontroly a revize rozvodů, měřidel, požárně bezpečnostních zařízení, hasicích přístrojů, elektrického, vodovodního a dalšího vedení a jiné obdobné prohlídky Předmětu nájmu, za jejímž účelem je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu vždy v doprovodu Nájemce nebo osoby jím pověřené po předchozí dohodě s Nájemcem.
   12. Elektrická zařízení, kterými si Nájemce Předmět nájmu vybaví, jejich revize, údržbu a opravy zajišťuje Nájemce podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují. Náklady na tuto činnost hradí Nájemce na vlastní náklady. Všechna elektrická zařízení, kterými si Nájemce Předmět nájmu vybaví, musí odpovídat veškerým právním předpisům a Technickým normám.
   13. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn, po předchozím upozornění minimálně 48 (čtyřicet osm) hodin předem, za účelem prohlídky nebo odůvodněné kontroly Předmětu nájmu vstupovat do Předmětu nájmu vždy za účasti Nájemce nebo osoby jím pověřené. Pronajímatel nebo jím zmocněná osoba jsou oprávněni vstupovat do Předmětu nájmu za účelem provedení případných oprav a úprav Předmětu nájmu, a to po předchozím písemném oznámení Nájemci a za účasti Nájemce. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu, je-li nezbytné zabránit přímo hrozícím škodám nebo hrozí-li bezprostřední nebezpečí, a to i bez přítomnosti Nájemce.
   14. Nájemce má právo provést změnu Předmětu nájmu nebo Stavby, včetně stavebních úprav, neomezí-li tím užívací právo ostatních nájemců, a to i bez předchozího souhlasu Pronajímatele. Nájemce nesmí Předmět nájmu ani Stavbu v důsledku provedené změny znehodnotit.
   15. Smluvní strany sjednávají, že při skončení nájmu není Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit, uvést do původního stavu ani odstranit znamení, kterými Nájemce Stavbu opatřil.
5. Vady Předmětu nájmu
   1. Pronajímatel odpovídá za vady Stavby a Předmětu nájmu. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 2207 odst. 2 Občanského zákoníku.
   2. Smluvní strany se dohodly, že vady a nedodělky vytknuté Nájemcem v protokolu o závěrečné prohlídce, které nebrání řádnému užívání Předmětu nájmu, resp. jejichž odstraňováním opravou či výměnou nebude bráněno řádnému užívání Předmětu nájmu, budou odstraněny ve lhůtě, kterou si Smluvní strany sjednaly, případně která vyplývá ze Smlouvy o výstavbě.
   3. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2208 odst. 3 Občanského zákoníku.
   4. V případě, že v důsledku vad Stavby nebude nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti Nájemní smlouvy Předmět nájmu způsobilý k užívání dle ujednání dle této Nájemní smlouvy, jedná se o případ porušení povinností podle odst. 4.1. této Nájemní smlouvy. Ustanovení odst. 7.1. této Nájemní smlouvy se použije obdobně.
   5. Způsobí-li Nájemce jakoukoli škodu v/na Předmětu nájmu, je povinen Pronajímateli písemně (alespoň formou e-mailu) oznámit způsobení škody a bez zbytečného odkladu škodu na své náklady odstranit. Nájemce je povinen v případě vzniku havárie a jiných škodních událostí učinit taková opatření, která zabrání vzniku dalších škod.
   6. Nájemce je povinen písemně (alespoň formou e-mailu) oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli zjištění jakýchkoli vad Předmětu nájmu, včetně vad skrytých, které zjistil a jejichž opravy není povinen provádět sám Nájemce. V oznámení je Nájemce povinen specifikovat poškození či vadu a je-li to možné přiložit její fotodokumentaci.
   7. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli bezodkladně tuto vadu či poškození si na místě prohlédnout. Nájemce je povinen Pronajímateli a osobám jím pověřeným umožnit opravy a odstranění vad Předmětu nájmu.
   8. Pronajímatel oznámí Nájemci nejpozději při zahájení prací na opravách a udržování Předmětu nájmu a/nebo Stavby dobu potřebnou pro odstranění vady nebo provedení údržby Předmětu nájmu.
   9. Pronajímatel je povinen odstranit vadu bez zbytečného odkladu po jejím oznámení, příp. ve lhůtě, kterou Pronajímatel Nájemci sdělil. V případě, že vada nad míru obvyklou omezuje Nájemce v užívání Předmětu nájmu, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li po dobu delší než 20 (dvacet) dnů zcela užívání, má Nájemce právo na prominutí nájemného bez náhrady nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. V případě, že Nájemce uplatní právo na slevu nebo prominutí nájemného podle tohoto odstavce nebo Nájemní smlouvu vypoví, nemá Pronajímatel právo tyto částky, resp. ušlé nájemné, vůči Nájemci uplatnit z titulu náhrady při zániku práva stavby podle ustanovení § 1255 Občanského zákoníku ani z titulu bezdůvodného obohacení ani v rámci jakýchkoli jiných kompenzací. Pronajímatel je však oprávněn upravit nájemní vztahy s ostatními nájemci v rámci pronájmu Stavby tak, aby mu byla náhrada v plném rozsahu kompenzována. Nároky Nájemce v podobě náhrady škody, jakož i smluvní pokuty jsou Nájemci i přes uplatnění nároků dle tohoto odstavce zachovány.
   10. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné Předmět nájmu vůbec užívat, má Nájemce zachována práva podle předchozího odst. 6.9. této Nájemní smlouvy. Pronajímatel se může s Nájemcem dohodnout, že Nájemci dočasně poskytne k užívání jiné srovnatelné prostory. V takovém případě není Nájemce oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby.
6. Nájemné
   1. Smluvní strany se dohodly, že nájemnéza pronájem Předmětu nájmu činí částku ve výši **[BUDE DOPLNĚNO] Kč (slovy: [BUDE DOPLNĚNO] korun českých) ročně za 1 m2 podlahové plochy bez DPH.** K nájemnému bude případně připočtena DPH dle platných právních předpisů.
   2. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné je splatné v rozsahu 1 / 4 (jedné čtvrtiny) vždy k 25. (dvacátému pátému) dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za který se nájemné hradí. Jestliže nájem nebude trvat po celé kalendářní čtvrtletí, náleží Pronajímateli poměrná část nájemného určená dle počtu dní trvání nájmu a počtu dní v příslušném kalendářním čtvrtletí.
   3. Pronajímatel se zavazuje Nájemci řádně vystavovat daňové doklady (faktury) na nájemné podle této Nájemní smlouvy, a to vždy nejpozději do 5. (pátého) dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za který se nájemné hradí. Neobdrží-li Nájemce včas od Pronajímatele daňový doklad (fakturu) za nájemné, je oprávněn předmětnou částku uhradit pod variabilním symbolem odpovídajícím identifikačnímu číslu Nájemce.
   4. Připadne-li den splatnosti nájemného na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší následující pracovní den.
   5. Nájemné bude hrazeno bankovním převodem na účet Pronajímatele. Za den úhrady se považuje den, kdy platba byla odepsána z účtu Nájemce.
   6. Smluvní strany se dohodly, že za každý den prodlení s úhradou nájemného je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit vedle úhrady dlužného plnění také smluvní úrok z prodlení ve výši 0,01 % za každý i započatý den prodlení do zaplacení. Úhrada smluvního úroku z prodlení se považuje za úplnou kompenzaci případné škody vzniklé z důvodu prodlení s úhradou nájemného.
   7. V případě jakéhokoliv splatného nedoplatku jsou Smluvní strany oprávněny došlé platby přiřazovat od nejstaršího splatného dluhu bez ohledu na případný variabilní symbol. Smluvní strany jsou si však povinny bezodkladně sdělit, k jakému nedoplatku je provedená úhrada směřována, resp. přiřazena.
   8. Pro odstranění pochybností Smluvní strany sjednávají, že Nájemce nehradí Pronajímateli zálohy na dodávky elektrické energie, tepla (plynu), vody ani jiné služby.
   9. Smluvní strany se dále dohodly, že Pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranně zvyšovat, a to vždy v případě, že míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem překročila 2,5 %.
   10. Za podmínek podle odst. 6.18. je Pronajímatel oprávněn nájemné zvýšit s účinností k 1. lednu daného kalendářního roku, poprvé v roce následujícím po účinnosti této Nájemní smlouvy, v návaznosti na míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, a to v poloviční výši oproti výši, kterou zveřejňuje Český statistický úřad, tzn. podle vzorce *N=NPx(1+I/200)*, ve kterém *N* je nová výše nájemného, *NP* je výše nájemného v předchozím kalendářním roce a *I* je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech. Pokud bude tato míra inflace zveřejněna v průběhu nového kalendářního roku, doplatí Nájemce dodatečně částku, která odpovídá rozdílu mezi skutečně zaplacenou částkou a částkou, která odpovídá platnému nájemnému v novém kalendářním roce, které bude následovat po zveřejnění míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen s tím, že takový doplatek bude zúčtován v samostatném daňovém dokladu zaslaném Nájemci.
   11. Zvýšení bude vůči Nájemci uplatněno Pronajímatelem písemně. V případě, že Český statistický úřad přestane vydávat index spotřebitelských cen, bude nahrazen indexem, který ho nahradí a nebude-li takový, tak indexem, který se nejvíce blíží indexu spotřebitelských cen.
   12. Smluvní strany se dohodly, že veškeré daňové doklady, písemné výzvy k úhradě plateb dle této Nájemní smlouvy a písemná sdělení jsou Smluvní strany oprávněny činit prostřednictvím elektronické pošty na e-mailovou adresu, kterou si Smluvní strany sdělí bezodkladně po nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy.
7. Sankční ujednání
   1. Smluvní strany se dohodly, že pro případ porušení povinností podle odst. 4.1. této Nájemní smlouvy (nerušené užívání Předmětu nájmu), je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení povinností a každý i započatý den trvání porušení. Smluvní pokuty dle ustanovení tohoto odstavce jsou aplikovatelné ode dne porušení povinnosti v případě, že Pronajímatel trvale nenapravil takové porušení povinností ani do 10 (deseti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě se specifikací závadného stavu.
   2. Smluvní strany se dohodly, že pro případ porušení povinností podle odst. 4.2. této Nájemní smlouvy (zákaz stavebně upravovat Stavbu bez písemného souhlasu Pronajímatele formou dodatku k Nájemní smlouvě), je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých) za každý jednotlivý případ porušení smluvní povinnosti, není-li v této Nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak. Smluvní pokuty dle ustanovení tohoto odstavce jsou aplikovatelné ode dne porušení povinnosti v případě, že Pronajímatel trvale nenapravil takové porušení povinností ani do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě se specifikací závadného stavu.
   3. Smluvní strany se dohodly, že pro případ porušení povinností podle odst. 6.2. nebo 6.9. této Nájemní smlouvy (neodstranění vad Předmětu nájmu ve lhůtě), je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení povinnosti a každý i započatý den trvání porušení.
   4. Pronajímatel je odpovědný za veškerou škodu způsobenou Nájemci včetně ušlého zisku a jiné majetkové újmy případným porušením svých povinností.
   5. Smluvní pokuty mohou být kombinovány, to znamená, že uplatnění jedné smluvní pokuty nevylučuje souběžně uplatnění jakékoliv jiné smluvní pokuty, a to ani smluvní pokuty uplatněné podle Smlouvy o výstavbě. Celková výše smluvních pokut ani náhrady škody není omezena.
   6. Uplatněním nároku na zaplacení smluvní pokuty ani jejím skutečným uhrazením nezaniká povinnost Smluvní strany splnit povinnost, jejíž plnění bylo smluvní pokutou zajištěno.
   7. Zaplacením smluvní pokuty není nijak dotčeno právo Nájemce na náhradu škody.
   8. Smluvní pokuta je splatná do 30 (třiceti) dnů od doručení výzvy k zaplacení, není-li v této Nájemní smlouvě uvedeno jinak. Výzva k zaplacení smluvní pokuty musí obsahovat popis a příp. též časové určení události, která v souladu s touto Nájemní smlouvou zakládá právo účtovat smluvní pokutu.
   9. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel není oprávněn vyúčtované smluvní pokuty jednostranně započítat na pohledávky Nájemce vůči Pronajímateli. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2208 odst. 2 Občanského zákoníku.
8. Ostatní ujednání
   1. Smluvní strany se zavazují vzájemně si bez zbytečného odkladu písemně oznamovat všechny změny identifikačních a kontaktních údajů, změny oprávněných osob a změny a návrhy změn v obchodním rejstříku, které by mohly mít vliv na plnění této Nájemní smlouvy.
   2. Žádné nevyužití nebo opominutí nároku nebo práva vyplývajícího z této Smlouvy nebude vykládáno jako vzdání se nároku nebo práva, pokud tak nebude Smluvní stranou učiněno písemně.
   3. Smluvní strany se dohodly, že obecné ani zvláštní zvyklosti nemají přednost před ustanoveními právních předpisů, která nemají donucující charakter.
   4. Stane-li se kterékoli ustanovení této Nájemní smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebudou tím zbývající ustanovení této Smlouvy nijak dotčena. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě toto neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení nahradí do pěti (5) pracovních dnů po doručení výzvy druhé Smluvní strany ustanovením, jež bude svým obsahem a účelem takovému neplatnému, neúčinnému nebo nevymahatelnému ustanovení nejblíže a bude v souladu s platným právem, případně uzavřít novou smlouvu.
   5. Tato Nájemní smlouva se řídí právním řádem České republiky. Veškeré spory, které vzniknou z této Nájemní smlouvy ze skutečností, které jsou touto Nájemní smlouvou předvídány, a které se nepodaří odstranit vzájemným jednáním Smluvních stran, budou rozhodovány podle českého práva, věcně a místně příslušným soudem České republiky.
   6. Smluvní strany se dohodly, že povinnost zaplatit smluvní pokutu dle této Nájemní smlouvy nevylučuje právo na náhradu škody. Povinnost k zaplacení smluvní pokuty trvá i v případě vypovězení Nájemní smlouvy nebo odstoupení od Smlouvy o výstavbě. Uplatněním smluvní pokuty, resp. úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok Nájemce na náhradu škody ani právo tuto Nájemní smlouvu vypovědět nebo žádat slevu z nájemného.
   7. Smluvní strany se pro odstranění pochybností dohodly na vyloučení účinků ustanovení § 2315 Občanského zákoníku.
   8. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 1793 až 1795 Občanského zákoníku (neúměrné zkrácení), jakož i ustanovení § 1796 Občanského zákoníku (lichva), § 1799 a § 1800 (doložky v adhezní smlouvě a vady doložky), dále § 1971 Občanského zákoníku (právo věřitele na náhradu škody jen tehdy, není-li kryta úroky z prodlení) a § 2312 Občanského zákoníku (výpověď nájmu na dobu neurčitou).
9. Závěrečná ustanovení
   1. Tato Nájemní smlouva se uzavírá současně se Smlouvou o výstavbě.
   2. Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictví Registru smluv. Nájemní smlouvu odešle k uveřejnění v Registru smluv Nájemce, a to do 30 (třiceti) dnů ode dne jejího uzavření.
   3. Tato Nájemní smlouva byla v souladu s ustanovením § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), schválena zastupitelstvem Statutárního města Ústí nad Labem dne [BUDE DOPLNĚNO], usnesením č. [BUDE DOPLNĚNO].
   4. Vzájemná práva a povinnosti Smluvních stran výslovně neupravená v této Nájemní smlouvě se řídí příslušnými českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem.
   5. Smluvní strany se tímto zavazují, že vynaloží veškeré úsilí k urovnání všech vzájemných sporů smírnou cestou. V případě, že nedojde k vyřešení jakéhokoliv sporu smírnou cestou, bude takový spor řešen výlučně před příslušnými soudy České republiky, jehož místní příslušnost bude určena podle sídla Nájemce v době zahájení řízení.
   6. Tuto Nájemní smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou obou Smluvních stran ve formě číslovaných dodatků, které budou podepsány oběma Smluvními stranami, přičemž jakákoliv změna této Nájemní smlouvy bude provedena v souladu se ZZVZ.
   7. Stane-li se kterékoli ustanovení této Nájemní smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebudou tím zbývající ustanovení této Nájemní smlouvy nijak dotčena. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě toto neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení nahradí do pěti (5) pracovních dnů po doručení výzvy druhé Smluvní strany ustanovením, jež bude svým obsahem a účelem takovému neplatnému, neúčinnému nebo nevymahatelnému ustanovení nejblíže a bude v souladu s platným právem, případně uzavřít novou smlouvu.
   8. Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, z nichž po 1 (jednom) stejnopisu obdrží každá ze Smluvních stran.
   9. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si Nájemní smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

V Ústí nad Labem, dne [BUDE DOPLNĚNO] V Ústí nad Labem, dne [BUDE DOPLNĚNO]

**Nájemce: Pronajímatel:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Statutární město Ústí nad Labem [BUDE DOPLNĚNO]**PhDr. Ing. Petr Nedvědický  
primátor