

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor

evidenční číslo DPMLJ 20941110

evidenční číslo LIS 2011/2/07

Dopravní podnik měst Liberce a Jablonce nad Nisou, a.s.

sídlo: Mrštíkova 3, Liberec III, PSČ 461 71
zastoupený
- ve věcech smluvních: Ing. Jiřím Veselkou MBA, ředitelem společnosti
- ve věcech technických: Ludvíkem Lavičkou, provozně - technickým ředitelem
Ing. Čestou Havrdou, správa budov, tel. 739 682 126
IČ: 473 11 975
DIČ: CZ47311975
Bank. spojení: Komerční banka a.s., pobočka Liberec
číslo účtu: 4306-461/0100
registrace: v OR u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 372

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a Liberecká IS a.s.

sídlo: Jablonecká 41, Liberec 5, PSČ 460 01
zastoupena:
- ve věcech smluvních: Ing. Jaroslavem Burešem, ředitelem společnosti
- ve věcech technických: paní Hedvikou Palečkovou, vedoucím specialistou administrativy
IČ: 254 50 131
DIČ: CZ25450131
Bank. spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Liberec
č. účtu: 27-8076350257/0100
registrace: v OR, vedená Krajským soudem v Ústí n.L., oddíl B, vložka 1429

dále jen **nájemce** na straně druhé

uzavírají v souladu s ustanoveními § 3 a násl. zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tuto **smlouvu o nájmu nebytových prostorů** :

Preambule

Pronajímatel je, mimo jiné, dle výpisu z katastru nemovitostí, zapsáno u KÚ Liberec parcelní číslo 3968/4, list vlastnictví č. 3243, vlastníkem objektu čp. 3 ul. Mrštíkova a je tedy oprávněn k pronajímání nebytových prostor v tomto objektu.

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je část nebytových prostor v 2.n.p. objektu čp.3, ul. Mrštíkova Liberec, o výměře 210 m² specifikovaných v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci do dočasného užívání a nájemce je za účelem níže uvedeným k užívání přijímá.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné nebytové prostory a vybavení pro tuto činnost – kancelářské prostory. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele využívat pronajaté prostory k jiným účelům. Současně bere na vědomí, že část prostor bude využívána v souladu s uvedeným účelem nájmu.

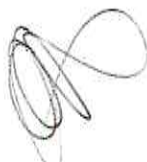
III. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) seznámit nájemce se stavem pronajímaných prostorů, což nájemce stvrzuje podpisem smlouvy,
2. Pronajímatel má právo:
 - a) účtovat a vymáhat od nájemce úplatu za užívání předmětu nájmu (nájemné).
 - b) upravovat výši nájemného v závislosti na inflaci a skutečných nákladech pronajímatele na provoz nemovitosti.
2. Pronajímatel, nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do pronajatých prostorů spolu s nájemcem popř. osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžné provozní době nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostorů ve výjimečných případech bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto vstupu musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit, jestliže jej nebylo možné informovat předem.
3. Pronajímatel umožní po předchozí dohodě využití zasedacích místností v témže objektu.

IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Současně je povinen dodržovat při tomto příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy (zejména zák. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších změn a doplňků, č. 17/1992 Sb. o životním prostředí, ve znění pozdějších změn a doplňků, zák. 258/2000 Sb. v platném znění – zákon o ochraně veřejného zdraví, zákon č. 185/2001 Sb. v platném znění – zákon o odpadech).
2. Nájemce zajišťuje na vlastní náklad veškeré právními předpisy stanovené povinnosti a nese plnou odpovědnost za dodržování veškerých předpisů platných na úseku BOZP, požární ochrany, odpadového hospodářství, hygieny apod.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné podle této nájemní smlouvy.
4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu (do výše 3 000,- Kč za jednu akci), jakož i veškeré náklady za služby, popř. dodávky uskutečněné pro nájemce podle této smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.

6. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a zajistit na své náklady jeho běžnou údržbu.
7. Nájemce se rovněž zavazuje zajišťovat na své náklady a nebezpečí malování pronajatých prostorů a dále údržbu a opravy případných stavebních úprav či technického zhodnocení, jakož i všech věcí, součástí a příslušenství předmětu nájmu, které provedl a instaloval sám nebo které jsou jeho majetkem, jako např. podlahové krytiny, zařizovací předměty, výplně stavebních otvorů - dveře, okna apod., s výjimkou případů, kdy k poškození došlo zaviněním pronajímatele.
8. Nájemce zajistí uložení jedné sady klíčů od pronajatých prostorů u pronajímatele v zapečetěné obálce.
9. Nájemce může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu či užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za podmínek pronajímatelem stanovených.
10. Nájemce uhradí pronajímateli veškeré škody na majetku pronajímatele způsobené provozem nájemce, s výjimkou běžného opotřebení tohoto majetku. Takovou škodou se rozumí i škoda způsobená zaměstnanci nájemce, jeho klienty a osobami zdržujícími se v pronajatých nebytových prostorech.
Nájemce se zavazuje uzavřít pojistné smlouvy ohledně pojištění zařízení, které bude umístěno a vneseno do nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu,
11. Nájemce upozorní pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést při jeho činnosti v předmětu nájmu k ohrožení života a zdraví nebo okolnosti, které by mohly vést k ohrožení provozu nebo k ohrožení bezpečného stavu technických zařízení a objektů pronajímatele.
12. Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že převzal jeden výtisk požárních poplachových směrnic, tento vyvěsí v pronajatých prostorách. Nájemce seznámí všechny své zaměstnance pracující v pronajatých prostorách s pokyny pro předcházení požárů, požárními poplachovými směrnicemi a s postupem při hašení požárů (rozmístění a použití hasicích přístrojů a požárních vodovodů). V případě vzniku požáru na pracovišti musí nájemce provést nutná opatření k záchraně ohrožených osob.
13. Nájemce nesmí v pronajatých prostorách provozovat činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím ani činnosti s vysokým požárním nebezpečím ve smyslu zákona o požární ochraně (zák. č. 133/1985 Sb. v platném znění), nájemce v pronajatých prostorách zajistí plnění povinností při zajištění požární ochrany nejméně v rozsahu § 5 cit. zákona, a to vlastními silami a na vlastní náklady.
14. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
15. Nájemce souhlasí s možností využití kuchyňky ze strany pronajímatele.



V. Nájemné, služby a platební podmínky

1. Nájemné a cena služeb je stanovena:
 - za pronájem nebytových prostor
 - ve výši 1 000,- Kč/m² rok, celkem ročně 210 000 Kč+ DPH v platné výši, **měsíčně 17 500 Kč + DPH v platné výši.**
 - měsíční náklady na služby:
 - paušální platba za elektrickou energii **2 000,- Kč + DPH** v platné výši
 - paušální platba za vodné a stočné **800,- Kč + DPH** v platné výši
 - paušální platba za dodávku tepla a teplé vody **4 830,- Kč + DPH** v platné výši
 - paušální platba za likvidace komunálního odpadu **400,- Kč + DPH** v platné výši
 - úklid pronajatých prostor **2 300,- Kč + DPH** v platné výši
 - úklid společných prostor **675,- Kč + DPH** v platné výši
 - služby recepce **2 500,- Kč + DPH** v platné výši
- měsíčně náklady na služby celkem 13 505,- Kč + DPH v platné výši.**

Nájemné se nájemce zavazuje platit hradit měsíčně na účet pronajímatele. Nájemné bude pronajímatel nájemci fakturovat. Pronajímatel vystaví do 30 dne příslušného měsíce fakturu, kterou zašle nájemci k úhradě. Faktura bude mít 14-ti denní lhůtu splatnosti. Pronajímatel je oprávněn navýšit nájemné, dosáhne-li index růstu cen ve srovnání s rokem 2011 10%, a to o tento index růstu. Paušální platby za služby lze měnit ve vazbě na prokazatelný vývoj dodavatelských cen, event. rozsah poskytovaných služeb.

VI. Další ujednání

1. Nájemce se zavazuje neprovádět bez písemného souhlasu pronajímatele žádné úpravy pronajatých prostorů.
2. Na žádost pronajímatele je nájemce povinen přestavby a vestavby v případě ukončení nájmu zcela nebo částečně odstranit na vlastní náklady a zajistit opětovné uvedení do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak.
3. Pokud nájemce použije ke zlepšení majetku vlastní věci, je oprávněn tyto věci po skončení nájmu odnést, nedohodne-li se s pronajímatelem na úhradě účelně vynaložených nákladů na pořízení těchto věcí.
4. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech nájemce, ledaže se prokáže, že ji zavinil pronajímatel. Škody vzniklé v důsledku násilného vniknutí do objektu příp. živelných pohrom si hradí nájemce.
5. Nájemce a pronajímatel objektu se dohodli, že pronajímatel bude nadále zajišťovat kontrolu provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení a vyhrazených požárně bezpečnostních zařízení.
6. Nájemce a pronajímatel objektu se dohodli, že pronajímatel bude zajišťovat revize a kontroly vyhrazených technických zařízení v majetku pronajímatele (elektro) a technických zařízení pevně spojených s budovou. Revize a kontroly vyhrazených technických zařízení a technických zařízení vnesených bude zajišťovat na svůj náklad nájemce a to nejméně ve lhůtách podle platných technických norem
7. Pronajímatel dále zajistí pro nájemce možnost parkování pěti služebních motorových vozidel, pro parkování návštěv je možnost parkování vozidel na placeném parkovišti cca 30 m od objektu, nebo bezplatně cca 60 m od objektu.
8. Pronajímatel dále poskytne zajištěný skladový prostor vhodný pro uložení výpočetní techniky o celkové výměře 40 m²

VII. Doba nájmu, ukončení smlouvy

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 6. 2011 a uzavírá se na dobu neurčitou.
2. Ukončení smlouvy je možné výpovědí bez udání důvodu a to oběma smluvními stranami. Výpovědní lhůta činí šest měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
Pro případ prodloužení jedné strany s plněním svých závazků podle této smlouvy po dobu delší než jeden měsíc je strana druhá oprávněna tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
V případě, že druhá smluvní strana výpověď nepřevzme či doručení výpovědi jinak zmaří, má se za to, že doručeno bylo 3. dnem po odevzdání výpovědi k doručení na poště v podobě doporučeného dopisu, a to na poslední známou adresu druhého účastníka, tzn., že platnost této smlouvy se rozvazuje uplynutím tří kalendářních měsíců bezprostředně následujících po zmaření doručení výpovědi.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti v této smlouvě blíže neupravené se řídí ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, popř. občanského zákoníku.
2. Pro všechny změny a doplňky k této smlouvě je nutná písemná forma.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Účastníci se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného či neúčinného.
4. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na případné právní nástupce účastníků.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.

V Liberci dne

.....
za pronajímatele:
Ing. Jiří Veselka

V Liberci dne

1.6.2011
.....
za nájemce:
Ing. Jaroslav Bureš



Liberecká IS, a.s.
Jablonecká 41 ①
460 01 LIBEREC 5
IČO 25450131, DIČ CZ25450131