Zdravotní ústav se sídlem Ústí nad Labem lč: 71009361, DIČ: CZ7ł009361

Moskevská 1531/15, 400 01 Ústr nad Labem

Zastoupený Ing. Pavlem Bernáthem, ředitelem

(dále též jen ťpronajímatel ť)

a

MAXISOFT

lč: 24187411

U Sila 1139, 463 11 Liberec 30 zapsané v OR u Krajského soudu v Ústí nad Labem, spisová značka 30962 C

 Zastoupená Šárka Hauserová, nar. dne jako jednatel

(dále též jen '\*nájemce”)

uzavírají tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

č.5/2016

tato smlouva nahrazuje smlouvu Č,5/2011 včetně všech dodatků (1-6)

článek l.

Příslušnost k hospodaření a nepotřebnost

pronajímatel je příslušný k hospodaření s majetkem České republiky, a to pozemkem p.č. 2165/2, 2165/2, v obci Liberec XXX Vratislavice nad Nisou v katastrálním území 785644 Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek”), jehož součástí Je stavba občanské vybavenostl— budova č.p. 1139 (dále jen „budova”) to vše zapsáno v Katastru nemovitpstĺ vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrálním pracovištěm CZ0513 Liberec na LV č. 147 pro obec Vratislavice nad Nisou. Pozemek se nachází uvnitř areálu Zdravotního ůstavu, na adrese U Sila 1139, Vratislavice nad Nisou, 463 II Liberec xxx.

Pronajímatel dává výslovný souhlas, aby výše uvedená společnost Maxisoft s.r.o., užívala adresu U Sila 1139, 463 11 Liberec XXX, pro sídlo svého podnikání,

 Článek Il, 

Předmět nájmu

I, pronajímatel přenechává nájemcl do nájmu nebytové prostory V 1. přízemní podlaží hlavní budovy} přičemž nájemce]e oprávněn výlučně užívat tyto mÉstnosti:

Přehled pronajatých místností:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| I. přízemní podlaží | plocha m ) 1.. kategorie |  | plocha (m ) 2. kategorie |
| Předsíň 034 |  |  | 18,56 |
| Střihárna 038 | 50,96 |  |  |
| Expedice 036 | 41,25 |  |  |
| sklad 035 |  |  | 63,42 |
| rostor ke střihárně 01 |  |  | 15,44 |
| Kuchyňka Ol |  |  |  |
| WC 01 |  |  |  |
| Balírna 02 | 23,18 |  |  |
| Šicí dílna 03 | 35,4 |  |  |
| Sklad 06 |  |  | 18,9 |
| Sklad 07 |  |  | 21,96 |
| Sklad 08 |  |  | 22 |
| Kancelář 03 | 12,8 |  |  |
| Dílna 04 | 22,23 |  |  |
| celkem | 192,42 |  | 160,28 |
| plocha 1. PP CELKEM |  | 352,7 |

4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| 2,3,1,2. | Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 352,7 m . Pronajaté nebytové prostory jsou vyznačeny ve schematickém plánu podlaží budovy, který je přílohou č. I této smlouvy a tvoří její nedílnou součást,Pronajaté nebytové prostory jsou pro pronajímatele dočasně nepotřebné k plnění jeho úkolů či k plnění funkcí státu ve smyslu 5 271 odst. 1. zákona Č. 219/2000 ve znění pozdějších předpisů, Pronajímatel zajistil splnění podmínek pronájmu pronajatých nebytových prostor dle zákona č. 219/2000 Sb., ve znänl pozdějších předpisů,Článek III,Doba a účel nájmuNebytové prostory uvedené v čl. Il. této smlouvy (dále jen „pronajaté nebytové prostory”) pronajímá pronajímatel nájemci na dobu určitou od 1.6.2016 do 1.6.2020Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory za účelem výroby textilního zboží, oděvů a oděvních doplňků, jako kancelářské a skladovací prostory,Článek IV.Zákaz nepovoleného podnájmu |

 |



1. Nájemce nesmí dát pronajaté nebytové prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek V.

Nájemné

I, Za užívání pronajatých nebytových prostor bude nájemce pronajímateli nájemné, které se sjednává ve výši 450,- Kč/rok /m2 podlahové plÔchy I, kategorie a 200 Kč/rok/m pronajatých nebytových prostor ročně, což činí dle ČI, II. této smlouvy Kč 118 645,- ročně, tedy Kč 9887,- mesłcne.

1. Pronajímatel prohlašuje, že nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty (dále též jen „DPH”) podle 56a zákona č.235/2004 Sb. ve znění pozdéjších předpisů.

3. Kromě nájemného bude dále nájemce platit pronajímateli tyto zálohy na úhrady za plnění spojená s nájmem pronajatých nebytových prostor:

|  |  |
| --- | --- |
| elektřina |  |
| vodné a stočné |  |
| plyn |  |
| úklid sněhu |  |
| CELKEM |  |
| To je |  |
| internet bez euné linky pro hovory |  |

4. Zálohy vyúčtuje pronajímatel ze slcutečných nákladů na elektřinu, vodné a stočné, plyn, odpady, úklid sněhu a ostrahu připadajíclch na celou budovu. Zálohy vyúčtuje pronajímatel nájemci do 30 dnů poté, co obdrží vyúčtování příslušného plnění (služby) pro budovu za kalendářní rok od osoby toto plnění poskytující (dále jen dodavatel služby”), Vyúčtování je pronajímatel povinen provést písemně a poskytnout nájemci všechny doklady, z nichž při jeho vyhotovení vycházel[ zejm, vyúčtování služeb ze strany dodavatele služby.

 Článek Vl.

Úhrada nájemného

1. Nájemné a zálohy na úhrady za plnění spojená s nájmem dle ČI. V, této smlouvy bude nájemce platit pronajímateli bezhotovostně převodem na jeho účet u České národní banky ústí nad Labem, číslo účtu: 1000641936411/0710, VS 31605, v měsíčních splátkách v celkové výši Kč 18 595,-, splatných vždy do patnáctého dne následujícího měsíce, za které je příslušná splátka hrazena (t), do 15U 15, 07., 15. 08,., kalendářního roku). Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele, Variabllní symbol 603719 je pro platby nájemného ve výši 9887,- Kč měsíčně, Variabilní symbol 324100 je pro platby 8708,- Kč měsíčně. Internet bez pevné linky pro hovory měsíčně fakturou,

2, Bude-li nájemce V prodlení s úhradou nájemného nebo platbou za služby, bude nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,02 % ze včas nezaplacené částky za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta bude splatná do 15 dnů od doručení jejího vyúčtování nájemci,

3. Výši nájemného popřípadě zálohy na úhrady za plnění spojená s nájmem je pronajímatel oprávněn upravit jednostranným úkonem každoročně, vždy s účinností od 1. ledna následujícího kalendářního roku, o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za rok uplynulý.

q

Článek VII,

Stav předmětu nájmu, způsob užívání a jeho údržba

1. Nájemce potvrzuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem pronajatých nebytových prostor a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému úče!u užívání. V tomto stavu se je pronajímatel zavazuje udržovat po celou dobu trvání nájemního vztahu,
2. Pronajímatel má právo vstupovat do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání, a to po předchozím ohlášení a za přítomnosti nájemce nebo jeho pověřeného zaměstnance.

3, Nájemce se zavazuje provádět na svůj vlastní náklad běžnou údržbu a úklid pronajatých nebytových prostor. Nájemce je povinen nahradit pronajímatell veškeré škody, které vzniknou na pronajatých nebytových prostorách zaviněním nájemce.

4, Pronajímatel je povinen nahradit nájemci veškeré škody, které vzniknou na věcech nájemce umístěných v pronajatých nebytových prostorách, a které budou způsobeny porušením povinností pronajímatele, zejména co do povinnosti udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu,

5. Jakékoliv stavební úpravy a rekonstrukce v pronajatých nebytových prostorech může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,

6. Nájemce Je povinen v pronajatých nebytových prostorech plnit povinnosti uložené mu na žákladě právních předpisů a rozhodnutí na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany životního prostředí,

 Nájemce Je oprávněn používat v pronajatých nebytových prostorech elektrické spotřebiče pouze s předchozím souhlasem pronaJímateIe, Povinné revize těchto elektrlckých spotřebičů sl nájemce bude zařizovat na vlastní náklady Kopie těchto revizních zpráv předá nájemce pronajímateli,

 Nájemce I pronajímatel Jsou povinni navzájem sl bez zbytečného odkladu oznámit jakékoliv zrněny týkající se své osoby (zejména změny adresy svého sídla, předmětu činnost], podnikání a živnostenského oprávnění) a veškeré další údaje důležité pro obsah této smlouvy a pro právní vztahy z ní vyplývající.

 9. Kontaktní osoby pro tento účel:

• Novotný Tomáš, tel.: +420 734 579 065 za pronajímatele e Hauserová Šárka, tel.: +420 777 588 585 za nájemce

Článek VIII.

Vstup do předmětu nájmu a vyklizení

1. Za účelem zajištění ochrany majetku a zdraví uloží nájemce u pronajímatele náhradní klíče od pronajatých nebytových prostor, Klíče budou uloženy v zapečetěné obálce a k jejich použití je pronajímatel oprávněn pouze v případě nezbytné potřeby k ochraně zdraví nebo majetku, zejména při haváriích nebo živelných katastrofách. O použití náhradních klíčů Je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu informovat nájemce.

2, Nejpozději v den skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté nebytové prostory vykdldit a vyklizené předat pronajímateli, a to ve stavu v jakém je nájemce při započetí nájmu převzal, s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení a případným úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, Bude-li nájemce v prodlení se splněn(m této povinnosti, bude povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 1000- za každý den, kdy bude nájemce v prodlení s řádným vyklizením a předáním pronajatých nebytových prostor pronajímateli. Tato smluvní pokuta bude splatná do 15 dnů od doručení Jejího vyúčtování nájemci,

Článek IX,

Skončení nájmu

1, Nájem sjednaný touto smlouvou skončí uplynutím sjednané doby, Dříve může skončit písemnou dohodou obou smluvních stran, písemnou výpovědí danou Jednou z nich anebo odstoupením od smlouvy podle článku XI, této smlouvy.

1. Pronajímatel může nájem sjednaný touto smlouvou vypovědět Z těchto důvodů:
	1. má-li být budova, v níž se pronajaté nebytové prostory nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že ta brání dalšímu užívání pronajatých nebytových prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,

4

* 1. porušuje„li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než 60 dní v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor.
1. Nájemce může nájem sjednaný touto smlouvou vypovědět z těchto důvodů:

 a, ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,

b. přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí ná]emcl odpovídající náhradní prostor, nebo c, porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti Vůči nájemci.

1. Výpovědní doba se sjednává v délce tří měsíců a počne běžet od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně na kteroukoli z jejích adres uvedených v této smlouvě, případně na adresu, kterou smluvní strana v průběhu trvání nájmu dle této smlouvy písemně oznámila druhé smluvní straně,

Článek X,

Odstoupení od smlouvy

Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže bude pronajaté nebytové prostory opět potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo svého předmětu Činnosti. V takovém případě nájem končí uplynutím dvou měsíců ode dne doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci,

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

 Í. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné pouze písemnou dohodou obou smluvních stran,

2, Tato Nájemní smlouva v plném rozsahu s účinností od 1.5.2016 nahrazuje Nájemní smlouvu ze dne 1,112012, která byla sjednána mezl společností MAXISOFT s.r.o. jako nájemcem a Zdravotním ústavem se sídlem v Liberci, lč: 710 09 434 jako pronajímatelem (dále jen „původní nájemní smlouva”). Pronajímatel prohlašuje a ujišťuje nájemce, že Je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a účinně ukončit nájem založený původní nájemní smlouvou, když příslušnost hospodařit s majetkem státu, v němž se nacházejí pronajaté nebytové prostory (tj. pozemek, budova), přešla ze Zdravotního ústavu se sídlem v Liberci, IČ: 710 09 434 na pronajímatele, Pronajímatel prohlašuje, že je v tomto nájemním vztahu právním nástupcem pronajímatele dle původní nájemní smlouvw

3, Pronajímatel tímto zřizuje ve prospěch nájemce předkupní právo na pozemek (vč. budovy, která Je jeho součástí), a to pro případĺ že se pozemek stane pro stát trvale nepotřebným ve smyslu 14 odst. 7, 5 19 odst. 3 zákona Č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Realizace předkupního práva dle předchozí věty proběhne v souladu s ustanoveními 22-24 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany souhlasně konstatují, že existence nájemního vztahu založeného touto smlouvou není překážkou prodeje pozemku do vlastnictví nájemce za podmínek dle zákona čí 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

4. Práva a povinnostl pronajímatele a nájemce neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem (zákon č, 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky a Evropské unie. Označení „nebytový prostor/' dle této smlouvy je třeba vykládat Jako nprostor sloužící k podnikání” dle 5 2302 odst. 1 občanského zákoníku.

5. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních. Každá smluvní strana obdržela po podpisu smlouvy dva její exempláře.

V Ústí nad Labem dne: V Liberci dne:

Pronajímatel: Nájemce:

Ing. Pavel Bernáth

Zdravotní ústav se sídlem v Ustí nad Labem

4