

NÁJEMNÍ SMLOUVA

OLP/5267/2016

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

mezi těmito smluvními stranami:

Liberecký kraj

se sídlem U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 461 80 Liberec 2

IČ 70891508

DIČ CZ70891508

zastoupený **Martinem Půtou**, hejtnanem kraje

bankovní spojení: Komerční banka a.s.

číslo účtu: 19-7964100227/0100

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „*pronajímatel*“)

a

Centrum pro regionální rozvoj České republiky

se sídlem U Nákladového nádraží 3144/4, Praha 3 - Strašnice

IČ 04095316

DIČ CZ04095316, není plátcem DPH

jednající **Ing. Zdeňkem Vašákem**, generálním ředitelem

jako nájemce na straně druhé (dále jen „*nájemce*“)

(pronajímatel a nájemce jsou společně dále označováni jako „*smluvní strany*“)

Článek I

Prohlášení pronajímatele

- 1) Na základě Smlouvy kupní ze dne 1.9.2014, právní účinky vkladu práva ke dni 17.9.2014, č.j. V-9469/2014-505, se Liberecký kraj (*pronajímatel*) stal výlučným vlastníkem nemovitých věcí:
 - a) pozemku parc. č. 4008/1 o výměře 3829 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v části obce Liberec IV – Perštýn, č.p. 525, jiná stavba, dům na adrese U Jezu 525/4, Liberec 1, (tato stavba dále také jako „*budova*“),
 - b) pozemků parc. č. 4012 o výměře 489 m², ostatní plocha, manipulační plocha, parc. č. 4009/1 o výměře 5958 m², ostatní plocha, manipulační plocha,vše v k.ú. a obci Liberec, evidovaným na listu vlastnictví č. 4358 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Liberec, (dále vše jen „*nemovitosti*“).
- 2) *Pronajímatel* prohlašuje, že:
 - a) je oprávněn níže specifikovaný *předmět nájmu nájemci* na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;

- b) k *předmětu nájmu* neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy *nájemce* dle této smlouvy.

Článek II Předmět nájmu

- 1) Touto nájemní smlouvou *pronajímatel* přenechává k užívání *nájemci* prostory ve 3. nadzemním podlaží, a to:
- 12 kanceláří (3.11, 3.12-1, 3.12-2, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21, 3.22) o celkové podlahové ploše 368,42 m²
 - ostatní plochy (chodba – alikvotní část, serverovna, příruční spisovna, kuchyňka apod.) o celkové podlahové ploše 77,77 m²
- nacházející se v *budově* uvedené v čl. I odst. 1) písm. a) této smlouvy, které jsou blíže vymezeny Přílohou č. 1 – Půdorysný plán, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „*prostor*“ nebo „*předmět nájmu*“).
- 2) Součástí *předmětu nájmu* jsou taktéž další služby:
- pronájem 3 parkovacích míst na pozemcích uvedených v článku I odst. 1) písm. b) této smlouvy – na parkovišti před *budovou*, jak jsou zakresleny v Příloze č. 2 – Situační mapa parkoviště, která tvoří nedílnou součást této smlouvy;
 - zajištění nepřetržitého připojení k síti Internet v *předmětu nájmu* o rychlosti downloadu nejméně 20 Mbit/s a uploadu nejméně 20 Mbit/s, a to bez omezení rozsahu přenesených dat, včetně poskytnutí 8 veřejných IP adres;
 - zajištění nepřetržitých telefonních služeb (volání, přijímání hovorů a provoz elektronického vrátníku) prostřednictvím 25 telefonních linek pobočkové ústředny;
 - další služby blíže specifikované níže tj. služby recepce, úklid.
- 3) *Nájemce* se zavazuje užívat *předmět nájmu*, který je blíže specifikován v čl. II odst. 1) této smlouvy a v Příloze č. 1, a platit za jeho užívání níže uvedené nájemné a další platby, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 4) *Pronajímatel* přenechává za níže uvedené nájemné *předmět nájmu* *nájemci* touto smlouvou do užívání a *nájemce* *předmět nájmu* za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá.
- 5) *Předmět nájmu* je *nájemce* oprávněn užívat za podmínek stanovených touto smlouvou ode dne účinnosti této smlouvy.

Článek III Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu je užívání *prostoru nájemcem* pro **administrativní a kancelářskou činnost**, vykonávanou dle zákona č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje a Statutu *nájemce*.
- 2) *Pronajímatel* se zavazuje předat *předmět nájmu* *nájemci* ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání za sjednaným účelem.
- 3) *Nájemce* není oprávněn užívat *prostor* k jinému účelu, než který je definován v čl. III odst. 1) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*.

Článek IV Nájemné, služby a jejich splatnost

- 1) *Pronajímatel* je plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). K nájemnému za parkovací místa, k ceně za telefonní služby a služby připojení k síti Internet a k úhradě za poskytovaná plnění spojených s užíváním *předmětu nájmu* je tedy připočtena DPH dle platných předpisů. V době podpisu smlouvy činí DPH 21%.
- 2) Nájemné za *prostor* a další služby, které jsou součástí *předmětu nájmu* dle čl. II této smlouvy, bylo stanoveno na základě dohody smluvních stran takto:
 - a) Pronajatý *prostor* dle článku II odst. 1) písm. a) této smlouvy: **1.050 Kč** (slovy: *jeden tisíc padesát korun českých*) **za m² / rok**;
 - b) Pronajatý *prostor* dle článku II odst. 1) písm. b) této smlouvy: **550 Kč** (slovy: *pět set padesát korun českých*) **za m² / rok**;
 - c) Pronájem 3 parkovacích míst na parkovišti před *budovou*: **11.900,82 Kč** (slovy: *jedenáct tisíc devět set korun českých a osmdesát dva haléře*) bez DPH / rok; **14.400 Kč** (slovy: *čtrnáct tisíc čtyři sta korun českých*) s DPH / rok;
 - d) Cena za zajištění nepřetržitého připojení k síti Internet bude sjednána v dodatku č. 1 této smlouvy na základě ceny vysoutěžené *pronajímatelem*, přičemž *pronajímatel* a *nájemce* takový dodatek č. 1 uzavřou písemně nejpozději ke dni předání *předmětu nájmu* k užívání. Předpokládaná cena ke dni podpisu této smlouvy byla odhadnuta na **max. 48.000 Kč / rok včetně DPH**;
 - e) Cena za zajištění telefonních služeb prostřednictvím 25 telefonních linek pobočkové ústředny bude stanovena dle skutečných nákladů na poskytnutí těchto služeb, které budou měsíčně přefakturovány *pronajímatelem nájemci* s tím, že cena za volání činí – interní mezi linkami - zdarma, externí do mobilní sítě – 4,30 Kč, externí v rámci ČR – 0,75 Kč, externí mimo ČR – Zóna 1 Slovensko, Německo, Polsko, Rakousko 2,00 Kč/min., Zóna 2 Evropa – země Evropské unie, Andora, Monako, San Marino, Vatikán, Švýcarsko 5,40 Kč/min., Zóna 3 – Evropa – země mimo Evropskou unii, Rusko, Alžírsko, Arménie, Ázerbájdžán, Gruzie, Libye, Maroko, Tunisko – 5,90 Kč/min., Zóna 4 – Izrael, USA, Kanada, Austrálie, Japonsko, Palestina – 6,90 Kč/min., Zóna 5 – Asie, Oceánie, Afrika, Jižní a Střední Amerika, Severní Amerika (mimo USA, Kanadu), Čína – 16,90 Kč/min;
 - f) Cena služeb recepce činí **220 Kč za m²** a rok kancelářské plochy tj. *prostor* dle článku II odst. 1) písm. a) této smlouvy bez DPH; 266,2 Kč (slovy: *dvě stě šedesát šest korun českých a dvacet haléřů*) **za m²** a rok s DPH;
 - g) Cena za úklid bude sjednána v dodatku č. 1 této smlouvy na základě ceny vysoutěžené *pronajímatelem*, přičemž *pronajímatel* a *nájemce* takový dodatek č. 1 uzavřou písemně nejpozději ke dni předání *předmětu nájmu* k užívání. Předpokládaná cena ke dni podpisu této smlouvy byla odhadnuta na 120 Kč za m² / rok bez DPH; **145,2 Kč** (slovy: *sto čtyřicet pět korun českých a dvacet haléřů*) **za m²** a rok s DPH.
- 3) Úhrada za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* jako jsou dodávky tepla, elektrické energie, teplé a studené vody – vodné a stočné, odvoz a likvidace odpadu, bude stanovena dle skutečných nákladů na dodávky energií a dalších vstupů zjištěných na základě vyúčtování služeb dodavatelských společností. Přeučtování dodávek bude provedeno následovně:

- a) vodné a stočné, studená i teplá voda - výpočet bude proveden podílem počtu osob užívajících *budovu* vůči počtu osob užívajících *předmět nájmu* na základě této smlouvy v daném kalendářním měsíci, za který se vodné a stočné platí. *Nájemce* se v této souvislosti zavazuje do konce kalendářního měsíce, ve kterém převezme předmět nájmu, sdělit *pronajímateli* počet osob užívajících předmět nájmu na základě této smlouvy a dále pak hlásit případné změny v počtu osob *pronajímateli*, a to nejpozději do deseti (10) dnů v měsíci následujícím po provedené změně v počtu osob;
 - b) elektrická energie – výpočet bude proveden podílem celkové výměry kanceláří v 3. nadzemní podlaží budovy vůči výměře kanceláří v *předmětu nájmu*, a to na základě odečtu elektroměru určeného pro 3. nadzemní podlaží;
 - c) teplo – výpočet bude proveden podílem výměry celkové vytápěné podlahové plochy v 3. nadzemní podlaží budovy vůči výměře vytápěné podlahové plochy v *předmětu nájmu*;
 - d) odvoz a likvidace komunálního a tříděného odpadu – výpočet bude proveden podílem počtu osob užívajících *budovu* vůči počtu osob užívajících *předmět nájmu* na základě této smlouvy v daném kalendářním měsíci, za který se odvoz a likvidace odpadu platí.
- 4) Nájemné a další služby, které jsou součástí *předmětu nájmu*, budou vyúčtovány měsíčně pozadu nejpozději do 20. dne každého měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za který jsou účtovány, a to ve výši uvedené v odst. 2) tohoto článku včetně případné DPH u zdanitelných plnění, která jsou předmětem DPH. Smluvní strany berou na vědomí, že ke dni uzavření této smlouvy je nájem nemovitých věcí osvobozen od DPH, a to dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Vzhledem k tomu se neuplatní DPH u nájemného za pronájem prostor specifikovaného v čl. IV odst. 2 písm. a) a písm. b) této smlouvy. Smluvní strany též berou na vědomí, že dle § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb. nelze, aby se pronajímatel rozhodl uplatňovat DPH po nájemci, neboť nájemce není plátcem DPH. Zanikne-li ovšem výše uvedené osvobození od DPH za nájem nemovitých věcí, tak nájemce bude hradit nájemné za pronájem prostor specifikované v čl. IV odst. 2 písm. a) a písm. b) této smlouvy včetně DPH v platné výši. Úhrada za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* bude vyúčtována čtvrtletně nejpozději do 20. dne následujícího měsíce po ukončení příslušného kalendářního čtvrtletí ve výši stanovené v odst. 3) tohoto článku. K vyúčtování za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu stanovená v odst. 3) tohoto článku bude přiložen podklad s výpočtem účtovaných služeb či dodávek médií spolu s kopií daňového dokladu od poskytovatele služeb. Za datum zdanitelného plnění je považován den uvedený na daňovém dokladu. Daňový doklad bude vystaven v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu podle příslušných ustanovení právních předpisů České republiky, musí obsahovat číslo účtu, na který má být platba provedena. Nemá-li vyúčtování náležitosti daňového dokladu vyžadované zákonem a touto smlouvou, je *nájemce* oprávněn vrátit *pronajímateli* vyúčtování k opravě či doplnění ve lhůtě splatnosti dle této smlouvy. Do doby vrácení opraveného daňového dokladu není *nájemce* v prodlení s úhradou příslušné částky. Pro vyloučení pochybností se *smluvní strany* výslovně dohodly, že vrácením daňového dokladu (jeho odesláním zpět *pronajímateli*) se ruší původní splatnost a teprve po doručení opraveného daňového dokladu běží nová lhůta splatnosti v souladu s touto smlouvou. Do doby doručení řádného daňového dokladu tak není *nájemce* povinen poskytnout *pronajímateli* příslušné finanční plnění.
- 5) *Nájemce* je povinen poukazovat nájemné a úhradu za další služby, které jsou součástí *předmětu nájmu*, spolu s úhradou za plnění spojené s užíváním *předmětu nájmu* dle čl. IV odst. 2) a 3) na bankovní účet uvedený na doručeném daňovém dokladu. Nájemné, další

služby, které jsou součástí předmětu nájmu, a úhrada za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* jsou splatné do třiceti dnů od řádného doručení příslušného daňového dokladu v souladu s touto smlouvou na adresu *nájemce* uvedenou v čl. X odst. 1 této smlouvy a mají se za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z účtu *nájemce* na účet *pronajímatele*.

- 6) *Pronajímatel* si vyhrazuje právo upravit nájemné každoročně písemným oznámením, a to nejvýše o procentuální výši rovnající se průměrné roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, pro který se výše nájemného upravuje; takto upravená výše nájemného pak bude základem pro výpočet úpravy nájemného na další následující rok. Takovéto navýšení nájemného bude formou písemného oznámení zasláno *pronajímatelem nájemci* vždy nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku. Nájemné bude takto navýšeno vždy k 1. 7. příslušného kalendářního roku, nejdříve však v roce 2019.
- 7) *Pronajímatel* je novou výši nájemného povinen oznámit *nájemci* bezodkladně poté, co bude příslušná informace Českého statistického úřadu (nebo jiné, k tomu v té době oprávněné státní instituce), zveřejněna. Nebude-li *nájemce pronajímatelem* písemně vyrozuměn do 30. 4. příslušného kalendářního roku, tak platí, že výše nájemného se nemění.
- 8) V případě prodlení *nájemce* s placením nájemného, úhrady za další služby, které jsou součástí *předmětu nájmu*, a úhrad za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* dle této smlouvy, zaplatí *nájemce pronajímateli* smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.

Článek V

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) *Pronajímatel* předá *předmět nájmu* včetně klíčů, vstupních, parkovacích a jiných přístupových karet a čipů nejpozději do 31. 7. 2017 *nájemci* písemným protokolem, a to ve stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání a umožní jej po celou dobu trvání smlouvy nerušeně užívat.
- 2) *Pronajímatel* má *povinnost* zajistit po dobu nájmu *nájemci* nezbytné služby:
 - a) Dodávka elektrické energie;
 - b) Vytápění pronajatých prostor;
 - c) Dodávku vody;
 - d) Úklid společných a pronajatých prostor;
 - e) Odvoz a likvidaci komunálního i tříděného odpadu.
- 3) *Pronajímatel* je povinen po celou dobu trvání této smlouvy udržovat *prostor* blíže vymezený v čl. II. odst. 1) této smlouvy a v Příloze č. 1 této smlouvy svým nákladem v takovém stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání *předmětu nájmu (prostoru) nájemcem*.
- 4) *Pronajímatel* je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s *prostorem* pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv spojených s užíváním *prostoru* a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který jej ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.

- 5) *Pronajímatel* je povinen informovat písemně *nájemce* o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s prostorem nejméně sedm dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.
- 6) *Pronajímatel* je oprávněn požadovat na *nájemci* nájemné, úhradu dalších služeb, které jsou součástí *předmětu nájmu*, a úhradu za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu*, a to dle pravidel a ve výši sjednané v čl. IV. této smlouvy.
- 7) *Pronajímatel* je povinen bez zbytečného odkladu upozornit *nájemce* na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
- 8) *Pronajímatel* je po předchozí dohodě s *nájemcem* a za přítomnosti *nájemcem* pověřené osoby oprávněn vstoupit do *předmětu nájmu*, a to buď za účelem kontroly, zda *nájemce* užívá *předmět nájmu* řádným způsobem, za účelem prohlídky *předmětu nájmu* se zájemcem o tyto prostory v době tří měsíců před skončením nájmu.
- 9) Bez předchozí dohody, nebo bez přítomnosti *nájemcem* pověřené osoby, je *pronajímatel* oprávněn vstoupit do *předmětu nájmu* jen v případě nutnosti bezprostřední ochrany majetku a zdraví v budově (zejména při haváriích nebo živelných katastrofách), nelze-li ochranu zajistit jinak; o takovém vstupu je povinen okamžitě informovat *nájemce* a je povinen vstup zapsat do knihy vstupů, kterou za tím účelem *pronajímatel* povede. Takový vstup *pronajímatele* do *předmětu nájmu* nemůže být využit k jinému účelu. K zajištění vstupu pro účely ochrany majetku a zdraví uloží *nájemce* u *pronajímatele* při převzetí *předmětu nájmu* náhradní klíče od *předmětu nájmu*, a to v zapečetěné obálce ve velínu ostrahy na adrese *pronajímatele* U Jezu 642/2a, 461 80 Liberec 2, a na vnější straně obálky bude uvedeno jméno, adresa a telefonní číslo osoby, kterou je třeba v případě výše uvedené nenadálé události či havárie (případ použití) vyrozumět a dále jméno a telefonní číslo na jejího zástupce; *pronajímatel* je povinen převzaté klíče udržovat v zapečetěné obálce pod uzamčením. O případném použití klíče ze zapečetěné obálky je *pronajímatel* povinen *nájemce* informovat neprodleně po použití tohoto klíče.
- 10) *Budova* a *předmět nájmu* jsou vybaveny zabezpečovacím systémem „EZS“, který je *nájemce* oprávněn plně využít. *Pronajímatel* sdělí *nájemci* při převzetí *předmětu nájmu* přístupové kódy k zabezpečovacímu systému, který bude užíván *nájemcem*, v prostoru nájmu. *Pronajímatel* se zavazuje po celou dobu nájmu udržovat tento zabezpečovací systém v provozu, zajišťovat na své náklady jeho údržbu a opravy a bez zbytečného odkladu odstranit jeho případné nedostatky nebo výpadky.
- 11) V případě závažného porušení kterékoliv povinnosti uvedené v tomto článku, vyjma povinností uvedených v odst. 8 a odst. 9 tohoto článku *pronajímatelem*, je *pronajímatel* povinen uhradit *nájemci* smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení s jejím splněním. V případě vstupu *pronajímatele* do *předmětu nájmu* v rozporu s odst. 8, nebo odst. 9 tohoto článku, je *pronajímatel* povinen uhradit *nájemci* smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý takový jednotlivý vstup. Smluvní pokuty dle tohoto odstavce jsou splatné do 5 (ti) dnů ode dne doručení písemné výzvy *nájemcem* *pronajímateli* k jejich zaplacení. *Nájemce* má vedle smluvní pokuty právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.
- 12) *Pronajímatel* se zavazuje nejpozději ke dni počátku nájmu na své náklady vybudovat skleněnou stěnu s uzamykatelnými dveřmi oddělujícími *předmět nájmu* v 3. nadzemním podlaží budovy od společných prostor (chodby) v témže podlaží budovy a nainstalovat elektronický vrátník se vstupem na karty. Pokud bude v prostorách

objektu instalován kamerový systém, při jehož provozu bude docházet ke zpracování osobních údajů, je pronajímatel povinen před datem počátku nájmu řádně oznámit zpracování osobních údajů prostřednictvím takového kamerového systému a nechat jej registrovat u Úřadu pro ochranu osobních údajů dle § 16 zák. č. 101/2000 Sb.

- 13) *Pronajímatel se zavazuje nejpozději ke dni předání předmětu nájmu označit pronajímaná parkovací stání cedulemi nebo po dohodě s nájemcem jinými označeními značícími, že tato parkovací stání jsou vyhrazena pro nájemce.*
- 14) *Pronajímatel se zavazuje v rámci udržování předmětu nájmu ve způsobilém stavu na svůj náklad provádět či zajistit provedení veškerých periodických a jiných revizí, kontrol, prohlídek, zkoušek a servisu elektrických i jiných vyhrazených zařízení, které jsou se nacházejí v předmětu nájmu či jsou jeho součástí, zejména požárně bezpečnostních zařízení a osvětlení, vzduchotechniky atd., jakož i vybavit předmět nájmu věcnými prostředky požární ochrany, zejména hasícími přístroji, a provádět či zajistit provedení jejich revizí, kontrol, údržby, doplnění či výměny v souladu s příslušnými právními předpisy. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany prohlašují, že povinnosti pronajímatele dle tohoto odstavce se nevztahují na zařízení, která vlastní nájemce.*
- 15) *Pronajímatel prohlašuje, že budova je vybavena datovými rozvody umožňujícími provoz datové sítě mj. i v předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci plné a nerušené užívání datových rozvodů v budově a provádět jejich údržbu a opravy tak, aby provoz datové sítě nebyl omezen nebo přerušen.*

Článek VI

Práva a povinnosti nájemce

- 1) *Nájemce je oprávněn provádět na vlastní náklady na předmětu nájmu změny a úpravy jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Součástí písemného souhlasu pronajímatele je přesná specifikace úprav a změn, a to dle jejich popisu v písemné žádosti nájemce. Pronajímatelem povolené úpravy a změny na předmětu nájmu provede nájemce na své náklady. Dojde-li takto ke zhodnocení předmětu nájmu, nájemce výslovně prohlašuje, že nebude požadovat po pronajímateli toto zhodnocení uhradit.*
- 2) *Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na předmětu nájmu mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.*
- 3) *Nájemce bez odkladu oznámí pronajímateli potřebu odstranění závad na předmětu nájmu, které vznikly opotřebením nebo haváriemi, jež nezpůsobil a umožní jejich odstranění. Pokud tak nájemce neučiní, odpovídá za škodu, která by pronajímateli vznikla.*
- 4) *Nájemce při ukončení nájmu vrátí předmět nájmu ve stavu, v němž je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. Pokud nájemce nesplní svoji povinnost vyklidit po uplynutí doby nájmu prostor řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **500 Kč** (slovy: pět set korun českých) za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.*
- 5) *Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu dle této smlouvy do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.*

- 6) *Nájemce* se zavazuje, že po celou dobu trvání smluvního vztahu bude dodržovat příslušné právní, technické, hygienické a bezpečnostní předpisy závazné pro účel této smlouvy.
- 7) *Nájemce* je povinen používat přímotopné elektrické spotřebiče (vařiče, rychlovarné konvice atd.) pouze v místech k tomu určených, tj. v kuchyňce se vstupními dveřmi č. 3.17.
- 8) *Nájemce* bude při užívání *prostoru* dodržovat Provozní a požární řád objektu (*budovy*), s nímž bude *nájemce* nejpozději ke dni předání *předmětu nájmu* seznámen, a dbát na pořádek v prostorách, kdy řádné seznámení s předmětným řádem *smluvní strany* potvrdí svými podpisy v protokolu o předání *předmětu nájmu*.
- 9) *Nájemce* je oprávněn po předchozím souhlasu *pronajímatele nemovitost*, kde se nachází *předmět nájmu*, opatřit v přiměřeném rozsahu označením *nájemce* štíty a podobnými znameními. Po ukončení nájmu je povinen uvést *nemovitost* do původního stavu. *Pronajímatel* se zavazuje poskytnout součinnost k získání veřejnoprávních povolení k umístění označení *nájemce*, bude-li takového povolení třeba.
- 10) *Nájemce* je povinen pojistit vlastní movitý majetek, který je umístěn v *předmětu nájmu*.
- 11) *Nájemce* je povinen platit řádně a včas *pronajímateli* nájemné, další služby, které jsou součástí *předmětu nájmu*, a úhradu za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* dle článku IV. této smlouvy.
- 12) Smluvní strany se dohodly, že *nájemce* není povinen skládat *pronajímateli* jistotu (kauci) dle § 2254 občanského zákoníku.
- 13) V souvislosti s užíváním *předmětu nájmu* je *nájemce* oprávněn bezúplatně užívat rovněž společné prostory *budovy* v rozsahu potřebném pro řádný chod předmětu nájmu (např. vstupní prostory, ostatní chodby, výtahy, toalety apod.).
- 14) *Nájemce*, jeho zaměstnanci, klienti a dodavatelé v doprovodu *nájemce* nebo jeho zaměstnance jsou oprávněni vstupovat a odcházet do a z *budovy* kdykoliv, a to i mimo provozní dobu upravenou v provozním řádu k budově vydaném *pronajímatelem*, a to jak v pracovních, tak i v mimopracovních dnech, a to v součinnosti s ostrahou *pronajímatele*.

Článek VII

Doba nájmu, platnost

- 1) *Pronajímatel* přenechává *nájemci předmět nájmu* k užívání na dobu určitou, počínaje dnem 1. 8. 2017 (dále též jako „den počátku nájmu“) a konče dnem 31. 7. 2024, přičemž se smluvní strany shodly na vyloučení aplikace § 2230 občanského zákoníku (opce).
- 2) Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu *smluvními stranami*.

Článek VIII

Skončení smluvního vztahu a zánik smlouvy

- 1) Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou *Smluvních stran* nebo výpovědí jednou ze *smluvních stran* s výpovědní lhůtou 6 (ti) měsíců. Tato lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 2) *Pronajímatel* je oprávněn tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou *nájemci*, a to v případě, že *nájemce* podstatným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy. Porušením povinností, které zakládá právo

pronajímatele na výpověď dle tohoto odstavce se, pro účely této smlouvy, rozumí výhradně to, že:

- a) *nájemce* je v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných plateb podle této smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc, a to i přes písemné upozornění *pronajímatele*, a dlužnou částku neuhradí *pronajímately* ani v dodatečně lhůtě uvedené v takovém písemném upozornění, nejméně však do 14 dní od jeho obdržení;
 - b) *nájemce* užívá *předmět nájmu* v zásadním rozporu s účelem nájmu stanoveným v článku III odst. 1) této smlouvy, a to i přes písemné upozornění *pronajímatele*, a neupustí od takového užívání ani v dodatečně lhůtě uvedené v takovém písemném upozornění, nejméně však do 14 dní od jeho obdržení;
 - c) *nájemce* užívá *předmět nájmu* nebo společné prostory, parkoviště či jiná venkovní zařízení způsobem, jež je v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemné upozornění *pronajímatele*, a neupustí od takového užívání ani v dodatečně lhůtě uvedené v takovém písemném upozornění, nejméně však do 14 dní od jeho obdržení;
 - d) *nájemce* přenechá *předmět nájmu* nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele* nebo jakékoli osobě umožní jiné užívání *předmětu nájmu* nebo jakékoli jeho části;
 - e) *nájemce* závažným způsobem porušuje Provozní a požární řád objektu (budovy) nebo své povinnosti stanovené příslušnými právními, technickými, hygienickými a bezpečnostními předpisy závaznými pro účel této smlouvy a takové porušení neodstraní k písemné výzvě *pronajímatele* ani v dodatečně 30 denní lhůtě;
 - f) má-li být budova, v níž se *předmět nájmu* nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání *předmětu nájmu*, a *pronajímatel* to při uzavření této smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.
- 3) V období doby nájmu je *nájemce* oprávněn vypovědět tuto smlouvu ze zákonných důvodů, a to z důvodů dle ust. § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2012 odst. 2, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2232 občanského zákoníku, a dále též z následujících důvodů:
- a) bude-li podstatně změněn předmět činnosti *nájemce* nebo jeho pracoviště umístěné v *předmětu nájmu*;
 - b) bude-li rozhodnuto o reorganizaci, restrukturalizaci nebo jiné podstatné organizační změně *nájemce* nebo jeho pracoviště umístěného v *předmětu nájmu*;
 - c) bude-li zrušen *nájemce* nebo bude-li rozhodnuto o zrušení jeho pracoviště umístěného v *předmětu nájmu*;
 - d) bude-li rozhodnuto o přemístění *nájemce* nebo jeho pracoviště umístěného v *předmětu nájmu*,
 - e) přičemž při naplnění zákonných důvodů pro vypovězení této smlouvy dle ust. § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2012 odst. 2, § 2226 odst. 2, § 2227 občanského zákoníku je zachováno právo *nájemce* vypovědět tuto smlouvu i bez výpovědní doby.
- 4) *Smluvní strany* se výslovně dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy nebude aplikováno ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, a to s odkazem na čl. VI odst. 1 této smlouvy.
- 5) Povinnost náhrady škody, povinnost k zaplacení smluvní pokuty a zákonného úroku z prodlení dle této smlouvy, při ukončení této smlouvy, zůstává nedotčena.

Článek IX Zvláštní ustanovení

- 1) Smluvní strany se dále dohodly, že *pronajímatel* není oprávněn na úhradu svých pohledávek za *nájemcem* uplatnit zadržovací právo k věcem *nájemce* nacházejícím se v *předmětu nájmu*.
- 2) *Pronajímatel* se zavazuje provádět na žádost *nájemce* drobné opravy a běžnou údržbu *předmětu nájmu*, zejména malování, opravy omítek, údržbu obkladu zdí, údržbu a opravy podlahových krytin, oken, dveří, kování, zámků, stínící techniky a svítící techniky, včetně výměny vadných zářivkových trubíc a žárovek apod. s tím, že *nájemce* uhradí *pronajímateli* hotové výdaje za práci a materiál nutný k takové opravě či údržbě, a to až do výše 7.500,- Kč bez DPH za jednu opravu či údržbu. Za tímto účelem *nájemce* umožní *pronajímateli* přístup do *předmětu nájmu*. Hotové výdaje za drobnou opravu či běžnou údržbu *pronajímatel* vyúčtuje *nájemci* v souladu s čl. IV odst. 4 a odst. 5 této smlouvy, a to nejpozději do 15. dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za který jsou účtovány, a to se splatností 30 dní od doručení daňového dokladu *pronajímatele*. Přílohou takového daňového dokladu bude položkový rozpis s rozlišením ceny za práci a materiál, včetně kopií daňových dokladů od dodavatelů *pronajímatele*, kteří opravu či údržbu provedli a materiál dodali. Ujednáním tohoto odstavce není dotčena povinnost *pronajímatele* dle § 2205 písm. b) občanského zániku udržovat na své náklady *předmět nájmu* ve stavu způsobilém k jeho užívání za sjednaným účelem. Pro vyloučení případných pochybností se *pronajímatel* a *nájemce* dohodli, že opravy a údržba *předmětu nájmu* přesahující na výdajích za práci a materiál v souhrnu částku 7 500,- Kč bez DPH za jednu opravu či údržbu se nepovažují za drobné opravy či běžnou údržbu, nýbrž představují udržování *předmětu nájmu* ve způsobilém stavu ve smyslu ust. § 2205 písm. b) občanského zákoníku, pročež za jejich provedení není *pronajímatel* oprávněn požadovat po *nájemci* jakoukoliv úplatu ani náhradu nákladů.
- 3) *Pronajímatel* se dále zavazuje zajistit a po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy udržovat bezbariérový vstup do *budovy*. Bezbariérový vstup do *budovy* musí být viditelně označen a musí být v kvalitě odpovídající příslušným předpisům.
- 4) *Pronajímatel* se zavazuje nejpozději ke dni počátku nájmu vyvěsit vlajky České republiky a Evropské unie na stožerech umístěných před *budovou*.
- 5) *Pronajímatel* se rovněž zavazuje uvést prostory, jež mají být užívány *nájemcem* na základě této smlouvy, do stavu odpovídajícího požadavkům *nájemce* uvedeným v příloze č. 3 této smlouvy a provést s tím související stavební, technické a interiérové úpravy *předmětu nájmu* a zajistit klimatizaci serverovny, jak je specifikováno v příloze č. 3 této smlouvy, a to na nejpozději ke dni počátku nájmu a na náklady *pronajímatele*, není-li v příloze č. 3 uvedeno jinak. Za účelem kontroly řádné přípravy prostor do souladu s touto smlouvou a jejími přílohami budou konány prohlídky (kontrolní dny) prostor tvořících *předmět nájmu* a místnosti serverovny, a to za účasti oprávněného zástupce *nájemce*, *pronajímatele* a dále i zástupce investičního oddělení *pronajímatele* a technického dozoru investora a popřípadě jiné osoby pověřené provedením úprav specifikovaných v příloze č. 3 této smlouvy. Konkrétní termín prohlídky sdělí *nájemce* *pronajímateli* písemně, a to nejméně 5 pracovních dnů předem. O průběhu prohlídky a o stavu příprav prostor smluvní strany sepíší protokol, ve kterém uvedou případné vady a nedodělky tak, aby mohly být *pronajímatelem* odstraněny nejpozději ke dni počátku nájmu. *Pronajímatel* se za tímto účelem zavazuje poskytnout *nájemci* součinnost a umožnit mu vstup do budovy a do prostor určených k prohlídce a dále se zavazuje zajistit součinnost správce budovy

a popřípadě jiné osoby pověřené provedením požadovaných úprav, jejichž kontaktní údaje jsou následující:

- a) zástupce investičního oddělení a technický dozor investora:
Bc. Zuzana Halamová, referent investičního oddělení, tel. +420 702 010 347,
e-mail: zuzana.halamova@kraj-lbc.cz,
Ing. Petra Procházková, technický dozor investora, tel. +420 602 297 644,
email: investing@ti.cz
- b) osoby pověřené provedením úprav:
Ondřej Jandejsek, vedení stavby, tel. +420 731 547 605, email: jandejsek@syner.cz
Ing. Radek Gebouský, příprava stavby, tel. +420 731 547 602, email:
gebousky@syner.cz,

přičemž se *pronajímatel* zavazuje bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy vyrozumět tyto osoby o tom, že je *nájemce* může kontaktovat za účelem upřesnění požadavků na přípravu prostor, změnu termínu prohlídky či upřesnění způsobu a rozsahu odstranění vad a nedodělků.

- 6) V případě prodloužení *pronajímatele* s přípravou prostor v souladu s odst. 5 tohoto článku a dle specifikace uvedené v příloze č. 3 této smlouvy se *pronajímatel* zavazuje zaplatit *nájemci* smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý byť jen započatý den svého prodloužení. Právo *nájemce* na náhradu škody tím není nijak dotčeno.

Článek X Doručování

- 1) *Smluvní strany* se dohodly, že všechna oznámení, vyrozumění, výpověď smlouvy, či jiné dokumenty určené v souvislosti s touto smlouvou druhé smluvní straně, budou písemné a druhé smluvní straně doručeny. V pochybnostech se má za to, že byly druhé straně doručeny desátý den po jejich prokazatelném uložení jako doporučené zásilky provozovatele poštovních služeb nebo okamžikem doručení prostřednictvím datové schránky. Doručovací adresou na straně *pronajímatele* je adresa uvedená ve specifikaci *pronajímatele* v úvodu této smlouvy. Doručovací adresa na straně *nájemce* je následující: Centrum pro regionální rozvoj České republiky, U Nákladového nádraží 3144/4, 130 00 Praha 3. Každá smluvní strana může změnit svoji doručovací adresu, jestliže toto písemně oznámí druhé smluvní straně alespoň 15 dní předem před takovou změnou ve smyslu ustanovení tohoto odstavce.
- 2) *Pronajímatel* může kontaktovat *nájemce* ve věcech placení nájemného a záloh za plnění spojených s užíváním *předmětu nájmu* a ve věcech týkajících se užívání *předmětu nájmu* prostřednictvím následujících kontaktních osob:
Ing. Simona Malá, vedoucí Oddělení pro Liberecký kraj, 736 511 136,
simona.mala@crr.cz
Zdenka Hlušičková, vedoucí Oddělení účetnictví a majetku, 724 084 587,
zdenka.hlusickova@crr.cz
Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám *nájemce* nenahrazuje písemný úkon dle odst. (1) tohoto článku.
- 3) *Nájemce* může kontaktovat *pronajímatele* ve věcech týkajících se fakturace i užívání *předmětu nájmu* prostřednictvím následujících kontaktních osob:

Bc. Tomáš Charypar, vedoucí oddělení hospodářské správy, tel. 485 226 514, 739 541 632, tomas.charypar@kraj-lbc.cz;

Ing. Jaroslav Svoboda, energetik, tel. 485 226 458, 725 270 115, jaroslav.svoboda@kraj-lbc.cz;

Bc. Helena Straková, oddělení hospodářské správy, tel. 485 226 503, 739 541 585, helena.strakova@kraj-lbc.cz

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám *pronajímatele* nenahrazuje písemný úkon dle odst. (1) tohoto článku.

Článek X

Závěrečná ustanovení

- 3) Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
- 4) Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
- 5) Smluvní strany se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících §§ 557, 2050, 2223, 2253 občanského zákoníku.
- 6) Smluvní strany přebírají podle § 1765 občanského zákoníku riziko změny okolností.
- 7) Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 občanského zákoníku obdobně.
- 8) Ve smyslu § 564 občanského zákoníku lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.
- 9) V případě prodlení s úhradou peněžitého dluhu je *nájemce* (dlužník) povinen uhradit *pronajímateli* (věřiteli) též zákonný úrok z prodlení, jehož výše je dle § 1970 občanského zákoníku stanovená nařízením vlády.
- 10) Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 11) Tato smlouva je platná a účastníci jsou jí vázáni již dnem podpisu. Smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, kdy *pronajímatel* se zavazuje tuto povinnost splnit do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
- 12) *Smluvní strany* prohlašují, že se řádně seznámily s Přílohou č. 1 – Půdorysný plán; přílohou č. 2 – Situační mapa parkoviště; přílohou č. 3 – Stavební, technické a interiérové úpravy a vybavení zakreslení *předmětu (prostoru) nájmu v nemovitosti*, které jsou neoddelitelnou součástí této smlouvy:
- 13) Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž *pronajímatel* obdrží tři vyhotovení a *nájemce* dvě vyhotovení.

- 14) *Pronajímatel* výslovně prohlašuje, že jsou splněny zákonné podmínky pro nájem nemovitých věcí z majetku Libereckého kraje, tj:
- a) Záměr byl zveřejněn na úřední desce *pronajímatele* dne 3. 11. 2016 a sejmut dne 4. 12. 2016.
 - b) Nájem podle této smlouvy byl schválen Radou Libereckého kraje dne 6. 12. 2016 usnesením č. 112/V/16/RK.

V Liberci dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Martin Půta
hejtman Libereckého kraje

.....
Centrum pro regionální rozvoj České
republiky státní příspěvková organizace
Ing. Zdeněk Vašák, generální ředitel