

# Nájemní smlouva

(pronajímatel reg.č. 11) 7011/2006/13  
(nájemce č. LIS/ 72 /2006)

Uzavřena dle zákona č. 116/1990 Sb. mezi smluvními stranami:

## Statutární město Liberec,

Nám Dr. E Beneše 1, 460 59 Liberec 1

IČO: 26 29 78, DIČ: neplátee DPH

Bankovní spojení: KB, a.s. Liberec

Číslo účtu: 198962510227/0100

zastoupené primátorem města: **Ing. Jiří Kittnerem,**

ve věcech smluvních náměstkyní primátora: **Ing. Evou Kočárkovou,**

ve věcech provozních zastoupené: **Ing. Jaroslavem Čechem,** vedoucím odboru vnitřního řízení MML

na straně jedné (dále pronajímatel)

a

## Liberecká IS, a.s.,

Jablonecká 41, 460 01 Liberec 5

IČO: 25 45 01 31, DIČ: CZ25450131

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: 27-8076350257/0100

zastoupená **Ing. Jaroslavem Burešem,** ředitelem

zapsaná v OR u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1429

na straně druhé (dále jen nájemce)

## I.

### Obecná ustanovení, předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí:  
budovy č.p. 183, Liberec I – Staré Město, postavené na st.p.č. 471  
budovy č.p. 184, Liberec I – Staré Město, postavené na st.p.č. 472  
budovy č.p. 468, Liberec I – Staré Město, postavené na st.p.č. 473,  
zapsaných v katastru nemovitostí pro kat. území Liberec, obec Liberec, okres Liberec, na listu vlastnictví č.1 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec. S těmito nemovitostmi je oprávněn disponovat bez omezení, vyjma omezení vyplývajících z platných právních předpisů, zejména zákona o státní památkové péči.
2. Předmětem této smlouvy je pronájem a užívání následujících nebytových prostor:  
místnost č. 01.04, 1PP, o výměře 66,54 m<sup>2</sup> (kancelář)  
místnost č. 02.03, 2PP, o výměře 36,54 m<sup>2</sup> (sklad)  
místnost č. 01.29, 1PP, o výměře 35,05 m<sup>2</sup> (server)
3. Nájemce je oprávněn společně užívat i vstupní prostor přízemí budovy ke vstupu do pronajatých prostor, společné chodby, schodiště a sociální zařízení.  
Účelem nájmu je užívání uvedených prostor v souvislosti s výkonem podnikatelské činnosti



nájemce.

4. Nájemce si pronajímá uvedené prostory za podmínek stanovených smlouvou na dobu **neurčitou**.
5. Tato majetkoprávní operace byla dle podmínek uložených zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, schválena na 13. zasedání Rady města Liberce dne 19.9. 2006 usnesením číslo 515/06.

## II.

### Podmínky nájemního vztahu

1. Pronajímatel proti podpisu této smlouvy předá nájemci klíče od vchodů do budovy, skladu, serverovny a kanceláře, dále pak umožní nájemci umístit vhodným způsobem vzájemně odsouhlasené označení jeho firmy.
2. Nájemce je povinen:
  - a) provoz své podnikatelské činnosti přizpůsobit časovému režimu v budově, dále pak se zdržet jednání, která by rušila výkon užívacích práv dalších osob v budově;
  - b) hradit nad rámec nájemného úhrady za plnění spojená s užíváním pronajatých prostor – služby ( el. energii, otop, vodné, stočné, odvoz KTO a úklid pronajatých prostor) ;
  - c) chránit pronajaté prostory před poškozením, pojistit svůj majetek umístěný v těchto prostorách, na své náklady hradit úklid pronajatých prostor a drobné opravy a běžnou údržbu do výše 1.000,- Kč (v případě vyšší ceny nákladů pak dle nař. vlády č. 258/95 Sb.) a náklady spojené s obvyklým udržováním prostor (malování apod.) ;
  - d) užívat pronajaté prostory k dohodnuté činnosti způsobem a v rozsahu daném jejím charakterem, technickými podmínkami a příslušnými bezpečnostními, protipožárními, hygienickými apod. předpisy a dodržovat další podmínky, pravidla a postupy dohodnuté s pronajímatelem. V případě pojistné události tuto skutečnost oznámit neprodleně pronajímateli;
  - e) oznámit písemně pronajímateli včas potřebu a umožnit provedení oprav pronajatých prostor větších, než je uvedeno pod písm. c) tohoto bodu. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování pronajatých prostor. Nájemce zodpovídá pronajímateli za škodu způsobenou na pronajatých prostorách, pokud škoda vznikne v souvislosti s provozem jeho činnosti nebo pokud dojde k jejímu vzniku proto, že zanedbal plnění povinností, k nimž se v této smlouvě zavázal;
  - f) neprovádět bez **písemného souhlasu** pronajímatele v pronajatých prostorách stavební úpravy, přestavby, a to ani na svůj náklad. Pronajímatel je oprávněn požadovat bezodkladné odstranění úprav, ke kterým nedal souhlas, event. sám uvést prostory do původního stavu na náklady nájemce;
  - g) nepřenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu bez **písemného souhlasu** pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení zakládá důvod pro ukončení nájemní smlouvy – odstoupení od smlouvy;
  - h) umožnit zástupci pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda jsou prostory užívány v souladu s podmínkami smlouvy, a to nejpozději do 3 dnů od výzvy pronajímatele (dohoda možná i ústně). V případě havárie je třeba umožnit přístup oprávněným osobám neprodleně;
  - i) po skončení nájmu předat pronajaté prostory vyklizené a ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení; v případě nesplnění této povinnosti je povinen uhradit



pronajímateli náklady na uvedení pronajatých prostor do tohoto stavu, a to do 30 dnů od dodržení jejich vyúčtování.

### III.

#### Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých prostor

1. Výše nájemného byla stanovena výše stanoveným usnesením Rady města Liberec takto:

Nebytové prostory	výměra	Kč/ m <sup>2</sup> /rok	celkem/Kč/rok	<b>měsíčně Kč</b>
míst. č. 01.04. 1PP kancelář	66.54 m <sup>2</sup>	1200.-	79.848.-	6.654.-
místnost č. 02.03. 2PP sklad	36.54 m <sup>2</sup>	500.-	18.270.-	1.522,50
místnost č. 01.29. 1PP server	35.05 m <sup>2</sup>	500.-	17.525.-	1.460.-
		<b>celkem:</b>	<b>115.643.-</b>	<b>9.636,50</b>

a to i za započatý měsíc.

2. Vedle nájemného je nájemce povinen měsíčně formou paušálních poplatků platit poměrnou část nákladů za služby spojené s užíváním pronajatých prostor dle poměru užívané plochy prostor k celkové podlahové ploše budov, s přihlédnutím k počtu zaměstnanců společnosti a k počtu a energetické spotřebě kancelářské techniky. Službami se rozumí vytápění a dodávky TUV, vodné a stočné, dodávky elektrické energie, odvoz TKO a náklady za úklid pronajatých prostor. Toto bude řešeno samostatnou dohodou. Dohoda bude každoročně aktualizována na základě skutečně zjištěných nákladů.  
Platby spojené s užíváním telefonních účastnických stanic hradí nájemce na základě vyúčtování dodaných pronajímatelem
3. . Nájemné i paušální poplatky za služby se platí měsíčně počínaje měsícem říjnem 2006 , na základě pronajímatelem vystavené faktury se splatností 15 dnů od data doručení faktury Faktura musí obsahovat označení peněžního ústavu a čísla účtu, na který má být placeno.
4. Při prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat a nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,5 % měsíčně (tj. 6 % roční úrok) z celkové dlužné částky za každý, i započatý měsíc prodlení, od doby splatnosti do zaplacení celé dlužné částky. Úrok z prodlení by byl placen na základě penalizační faktury, vystavované pronajímatelem a zaslané nájemci vždy do 15. dne běžného měsíce po dobu trvání dluhu. Finanční částka musí být připsána na účet věřitele do 10 dnů od doručení penalizační faktury nájemci.
5. V případě změny cen dodávaných médií nebo ostatních služeb, je pronajímatel oprávněn v průběhu roku výši paušálních poplatků změnit. Změna bude nájemci oznámena neprodleně po zjištění skutečností vyžadujících změnu poplatků, a to doporučeným dopisem s odůvodněním změn.
6. Nájemce se zavazuje uzavřít dohodu o zvýšení nájemného uvedeného v čl. III této smlouvy, pokud mu pronajímatel předloží návrh této dohody v souvislosti s např.změnou cenových předpisů nebo změnou cenové úrovně nájemného v dané lokalitě či v rámci obdobného předmětu podnikání.



#### IV.

### Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá od 1.10.2006 na dobu neurčitou.
2. Nájemní vztah končí (kromě důvodů uvedených v zákoně):
  - a) *dohodou* smluvních stran o ukončení smlouvy
  - b) *výpovědí*:
    - *pronajímatelem* v případě, že nájemce podstatným způsobem nebo opakovaně porušuje smlouvu, zejména když nepečuje řádně o pronajaté prostory nebo pronajímátele hrozí značná škoda (např. poškozením, vznikem práv třetí osoby k prostorám apod.), s 1 měsíční lhůtou
    - *pronajímatelem* bez uvedení důvodů, s 3 měsíční lhůtou
    - *nájemcem* bez uvedení důvodů, s 1 měsíční lhůtou.
3. Výpověď musí být provedena písemně a bez zbytečného odkladu od vzniku důvodů pro ukončení smlouvy a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi. Smluvní strany jsou povinny při ukončení smlouvy provést vypořádání svých práv a závazků písemnou formou. Nestane-li se tak, případné dluhy si jdou strany povinny zaplatit do 30 dnů od doručení jejich vyčíslení.
4. V případě ukončení smlouvy je nájemce povinen předat pronajaté prostory zpět pronajímátele do dohodnutého data nebo do posledního dne měsíce, v němž běží výpovědní lhůta. Za každý započatý měsíc prodlení s předáním pronajatých prostor je místo nájemného smluvna smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč.

#### V.

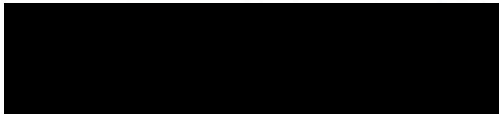
### Ostatní ujednání a závěrečná ustanovení

1. Ve věcech touto smlouvou neupravených se vzájemné vztahy smluvních stran řídí zák.č.116/1990 Sb., podpůrně Občanským zákoníkem (především §663 a násl.) a souvisejícími právními předpisy v platném znění.
2. Smlouva může být změněna jen vzájemnou písemnou dohodou stran. Smluvní strany si vyhrazují právo požadovat úpravu znění této smlouvy při změně právních předpisů, z nichž při jejím uzavírání vycházely. Pakliže se smluvní strany na novém znění této smlouvy nedohodnou, je kterákoliv z nich oprávněna tuto smlouvu vypovědět ve shora uvedených výpovědních lhůtách.
3. Pokud to zákon nevyklučuje, tato smlouva je závazná i pro právní nástupce kterékoliv ze smluvních stran.

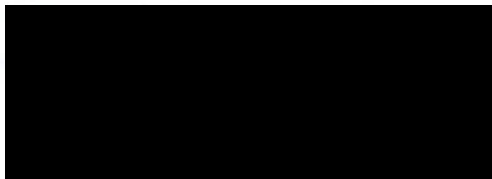
4. Tato smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních, všechna vyhotovení mají stejnou platnost. Každá ze smluvních stran obdrží 2 vyhotovení smlouvy. Dodatky k této smlouvě mohou mít pouze písemnou formu.
5. Na důkaz projevu vážně míněné a svobodně učiněné vůle připojují smluvní strany své podpisy.

V Liberci dne 29. září 2006

V Liberci dne 29. září 2006



pronajímatel  
Statutární město Liberecká IS, a.s.  
**Ing. Eva Kočárková**  
náměstkyně primátora



nájemce  
Liberecká IS, a.s.  
**Ing. Jaroslav Bureš**  
ředitel

