SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR

(**dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění)**

Smluvní strany:

1. **Technická univerzita v Liberci**

Se sídlem: Studentská 1402/2, 461 17 Liberec 1

IČ: 46747885

DIČ: CZ46747885

Bankovní spojení: xxxxxx

Účet číslo: xxxxxx

Zastoupena:  Ing. Vladimírem Stachem, kvestorem

Osoba zodpovědná za smluvní vztah: xxxxx

Kontakt v technických záležitostech: xxxxxxx

Interní číslo smlouvy:

(dále jen jako „**pronajímatel“**)

a

1. Název/Firma: HELIOS MB s.r.o.
Se sídlem: Praha 1 – Nové Město, Lannova 2061/8, PSČ 11000

Zastoupena: Jaroslavem Polívkou
IČ: 27371123
DIČ: CZ27371123
Bankovní spojení: xxxxxxxx
Číslo účtu: xxxxxxx

Kontakt v technických záležitostech: xxxxx

(dále jen jako „**nájemce“**)

mezi sebou uzavírají následující **smlouvu o nájmu prostor:**

Článek I.

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel vlastníkem objektu budovy H ve Voroněžské ul. 1329/13 v Liberci, tj. budovy vč. pozemku, stav. parc. č. 588/9 o výměře 2053 m2, na němž je budova umístěna (dále jen „objekt“). Tato nemovitost je zapsána v katastrálním operátoru na listu vlastnictví č. 4134 pro katastrální území Liberec Katastrálního úřadu Liberec.
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání následující prostor nacházející se v objektu (dále jen „**předmět nájmu**“):
* část místnosti č. 08026, kde je instalován telekomunikační stojan RACK (ve vlastnictví pronajímatele), pro umístění jednoho pasivního zařízení o velikosti 1U (výška 44,45 mm)
* část místnosti č. -2021 pro umístění spojky optického kabelu zavěšeného na zdi (velikost cca 300x400x200mm). Vedle spojky nájemce zřídí kříž pro kabelovou rezervu (velikost cca 600x600x150mm)

(vše viz **Příloha 1** a **Příloha 2**) a nájemce je přejímá. Nájemce je seznámen se stavem přejímaných prostor a souhlasí s ním.

Článek II.

**Pověřené osoby**

1. Osoby pověřené pronajímatelem:

viz hlavička smlouvy – část pronajímatel - kontakt v technických záležitostech.

1. Osoby pověřené nájemcem:

viz hlavička smlouvy – část nájemce - kontakt v technických záležitostech.

Článek III.

**Doba nájmu**

Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 01.01.2017.

Článek IV.

**Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené**

1. Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném ve výši: **2500,- Kč (bez DPH).**
2. Nájemné podle bodu 1. bude hrazeno nájemcem ročně na základě pronajímatelem vystavené faktury vždy nejpozději k poslednímu dni druhého měsíce daného roku.
3. Nájemné spojené s nájmem prostor a zálohové platby jsou hrazeny nájemcem za probíhající čtvrtletí vždy nejpozději k poslednímu dni druhého měsíce daného čtvrtletí na základě faktury vystavené pronajímatelem.
4. Za přístup do místností 08026 a -2021 objektu mimo pracovní dobu tj. v časovém rozmezí od 19:00 do 7:00 a v sobotu a neděli, který vyžaduje přítomnost osoby ze strany pronajímatele, bude nájemci účtováno 1000,- Kč (bez DPH) za každý jednotlivý přístup trvající do 5 hodin včetně, dále za každou další započatou hodinu 100,- Kč (bez DPH) (dále jen „náklady za přístup do předmětu nájmu mimo pracovní dobu“). Nájemci bude vždy ze strany pronajímatele vystavena faktura, nejpozději do 30 dnů ode dne umožnění přístupu. Splatnost faktury se stanovuje na 21 kalendářních dnů ode dne doručení.
5. Prodlení s platbami nájemného nebo úhradou za přístup do předmětu nájmu mimo pracovní dobu dle  odst 4. tohoto čl. podléhá smluvní pokutě ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Nájemce se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve stanovené výši, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
6. Prodlení s platbou delší než třicet (30) dnů, pokud se nájemce s pronajímatelem nedohodnou jinak, může být důvodem výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele. Pro tento případ se sjednává tříměsíční výpovědní lhůta, v níž se nájemce zavazuje prostor vyklidit a uvést do stavu, v němž ho převzal.
7. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného může být každoročně pronajímatelem zvyšována jednostranně o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen vyhlášenou ČSÚ za příslušný kalendářní rok počínaje měsícem následujícím po vyhlášení míry inflace ČSÚ.

Článek V.

**Práva a povinnosti smluvních stran**

Pronajímatel:

1. má právo na placení sjednaného nájemného a úhrady faktur za přístup do předmětu nájmu mimo pracovní dobu dle  Čl. IV, odst. 4.,
2. má povinnost předat předmět nájmu ve stavu způsobilém pro účel sjednaný v článku předmět nájmu,
3. má právo vstupu do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá k účelu stanovenému ve smlouvě,
4. má povinnost udržovat po dobu trvání nájemní smlouvy předmět nájmu ve stavu způsobilém pro účel sjednaný v článku Předmět nájmu,
5. má povinnost umožnit zaměstnancům nájemce, pracujícím v předmětu nájmu, přístup na sociální zařízení v objektu,
6. je povinen umožnit přístup do pronajatých prostor pracovníkům nájemce a to pouze po předchozí dohodě s alespoň 48 hodinovým předstihem s pověřenými osobami pronajímatele. Pronajímatel předá nájemci kontaktní telefon a email (viz hlavička smlouvy), na který se může nájemce obracet v případě potřeby přístupu do budovy a pronajatých prostor v časovém rozmezí od 19:00 do 7:00 a v sobotu a neděli.
7. je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu,
8. je povinen v rámci údržby těchto prostor a míst postupovat tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat nebytové prostory v souladu s účelem užívání,
9. je povinen dbát o to, aby přístup k předmětným místům odpovídal platným bezpečnostním předpisům,
10. hodlá-li pronajímatel provést takové práce, nebo úpravu nemovitostí v této smlouvě uvedených, které by mohly ohrozit plynulý a bezpečný provoz umístěných telekomunikačních zařízení (včetně plánovaných výluk el. energie), je povinen nejméně 2 týdny před zahájením zamýšlených prací uvědomit o této skutečnosti pověřenou osobu nájemce,
11. dojde-li k jakémukoliv zásahu na umístěných telekomunikačních zařízeních z důvodu odvracení škody na zdraví, majetku, je o této skutečnosti pronajímatel povinen informovat bez zbytečného odkladu pověřeného pracovníka nájemce uvedeného v čl. II bodu 2 této smlouvy.
12. O převzaté části nemovitosti sepíše pronajímatel s nájemcem předávací protokol ke dni účinnosti smlouvy, který se stane formou přílohy nedílnou součástí této smlouvy. Protokol musí být podepsán zmocněnými zástupci obou smluvních stran.

Nájemce:

1. je povinen platit nájemné a úhrady faktur za přístup do předmětu nájmu mimo pracovní dobu dle Čl. IV odst. 4.,
2. je povinen po celou dobu trvání nájmu užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému ve smlouvě,
3. není oprávněn předmět nájmu přenechat do užívání třetí osobě,
4. se zavazuje umožnit přístup do předmětu nájmu pronajímateli na jeho požádání a je povinen poskytnout pronajímateli jedny rezervní klíče od najatých prostor, čímž umožní v jeho nepřítomnosti přístup pronajímateli do pronajatých prostor ve vážných případech, které nesnesou odkladu. Pronajímatel je povinen dodatečně případný vstup do pronajatých prostor řádně zdůvodnit a odpovídá nájemci za případné škody,
5. je povinen dodržovat při své činnosti v předmětu nájmu pravidla bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisy týkající se bezpečnosti technických zařízení a požární předpisy a zachovávat provozní řád objektu,
6. je povinen v pronajatých prostorách používat pouze elektrické spotřebiče a elektrická ruční nářadí s platnou revizí,
7. je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav, jakož i nebezpečí vzniku škod v předmětu nájmu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne, a je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav,
8. není bez souhlasu pronajímatele oprávněn provádět jakékoli úpravy předmětu nájmu ani umísťovat jakoukoli reklamu na objektu nebo v jeho okolí,
9. je povinen předmět nájmu užívat řádně, starat se o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, provádět drobné opravy a údržbu předmětu nájmu na své náklady,
10. je povinen viditelně označit veškeré své zařízení nacházející se na nemovitostech pronajímatele svým jménem, jinak má pronajímatel právo neoznačené zařízení odpojit.
11. je povinen, je – li účelem nájmu podnikání, oznámit pronajimateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas, hodlá-li změnit v provozovně umístěné v předmětu nájmu předmět podnikání, ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití předmětu nájmu,
12. je povinen zajistit, aby se pověřené osoby nájemce při vstupu do budovy prokázaly na recepci budovy platným dokladem totožnosti,
13. uhradí pronajímateli veškeré škody, které v předmětu nájmu, nebo společně užívaných prostorách či na jejich zařízení vzniknou, bez ohledu na jeho zavinění, pro tento případ je povinen se pojistit. Uzavřenou pojistnou smlouvu dle výše uvedeného je nájemce povinen předložit pronajímateli před uzavřením této smlouvy a je povinen tuto pojistnou smlouvu udržovat v platnosti a minimálně v původním pojistném rozsahu, a to po celou dobu trvání této smlouvy (viz **Příloha 3**).

Článek VI.

**Skončení nájmu**

1. Nájem může být ukončen písemnou dohodou smluvních stran ke dni v dohodě uvedeném, odstoupením od smlouvy podle odst. 3 tohoto článku nebo výpovědí podle odst. 2 tohoto článku.
2. Výpovědí může nájemní smlouvu ukončit pronajímatel z důvodů uvedených v článku Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího od doručení výpovědi druhé straně. Výpovědní lhůta výpovědi z důvodu uvedeného v článku Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené se řídí pravidly v onom článku uvedenými.
3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že nájemce začne užívat předmět nájmu k  jinému než v článku Předmět nájmu uvedenému účelu nebo v  případě, že nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu jiné osobě. V tomto případě se smlouva ruší doručením oznámení o odstoupení nájemci. Není-li možné oznámení nájemci doručit, pak prvním dnem porušení.
4. V případě skončení nájmu nájemcem bez předchozí výzvy předá nájemce pronajímateli předmět nájmu, a to nejpozději v den skončení nájmu.
5. Skončení nájmu dále upravuje § 2227 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
6. Nájemce je povinen vrátit při skončení nájmu pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Článek VII.

**Propagace a reklama**

Nájemce je oprávněn umístit reklamu či jakoukoli jinou formu propagace na předmět nájmu/v předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Článek VIII

**Závěrečná ujednání**

1. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen právy třetích osob.
2. Pokud tato smlouva některé otázky výslovně neupravuje, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na případné právní nástupce smluvních stran. Převádět práva a povinnosti z této smlouvy lze jen po písemném souhlasu druhé smluvní strany.
4. V případě, že dojde k situaci, kdy některá ustanovení této smlouvy se stanou neplatnými, neúčinnými anebo nerealizovatelnými, nebude tímto ovlivněna platnost, účinnost nebo realizovatelnost ostatních ustanovení této smlouvy.
5. V případě pochybností se má za to, že dokumenty adresované nájemci byly doručeny 10. pracovní den po prokazatelném odeslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
6. Smlouva se vyhotovuje ve dvou rovnocenných vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
7. Veškeré spory mezi smluvními stranami vzniklé z této smlouvy budou řešeny smírnou cestou. Nebude-li smírného řešení dosaženo, sjednávají si smluvní strany místní příslušnost věcně příslušného soudu určenou dle sídla pronajímatele.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem oboustranného podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti dne 1.1.2017
9. Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto Přílohy:

Příloha 1 – Půdorys 8. patra a suterénu objektu budovy H v ul. Voroněžská 1329/13 v Liberci

Příloha 2 – Fotodokumentace

Příloha 3 – Kopie pojistné smlouvy

Příloha 4 – Předávací protokol

1. Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu pečlivě přečetly a na důkaz souhlasu s výše uvedenými ustanoveními připojují své podpisy:

|  |  |
| --- | --- |
|  Razítko a podpis nájemce………………………………………….Jaroslav PolívkaV Liberci dne 1.1.2017 |  Razítko a podpis pronajímatele……………………………………………Ing. Vladimír Stach, kvestorV Liberci dne 1.1.2017 |

**Příloha 1 - Půdorys 8. patra a střechy objektu budovy H v ul. Voroněžská 1329/13 v Liberci**

Půdorys 8. patra



Půdorys suterénu



**Příloha 2 - Fotodokumentace**









